

BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten
46359 Heiden Bernhard Letterhaus Str.16

1. Rohbau

1.1 Gründung und Bodenplatte

Fundamentbodenplatte bzw Streifenfundamente in statisch erforderlicher Stärke aus Stahlbeton, wasserundurchlässig, ggf. auf PVC- Folie 140 MY und ca 15 cm starker kapillarbrechender Schicht ; in den erforderlichen Bereichen ggf. als wasserundurchlässige Stahlbetonwanne. Bewehrung entsprechend der statischen Berechnung.

1.2 Isolierung

Schutz der erdberührten Außenwänden einschl. Spritzwassersockel mittels kunststoffvergüteter Zwei-Komponenten-Bitumenmasse,
(vorgenanntes ist nicht erforderlich bei Ausführung der Kellerwände in WU-Stahlbeton)
Dämmung der Außenwände mit ca 8 cm extrudierten Polystyrol-Hartschaumplatten (WLZ \cong 0,35) ,
Verfüllung der Arbeitsräume mit verdichtungsfähigem Boden

1.3 Geschoßdecken

In Stahlbeton (entsprechend der statischen Berechnung) als Filigrandecken bzw. Spannbeton

1.4 Treppenhaus und Wohnungstreppen

Massivstahlbetontreppen oder Stahlträgertreppenkonstruktion, schallgeschützt gem. DIN 4109 auf Neoprene gelagert oder getrennt durch gleichwertige Tronsolen (Haupttreppen vom KG bis OG); mit Stufenausbildung in Echtholz Buche - bunt (Stahlterpe) oder Fliesenbelag (Betontreppe). Die Geländer bestehen aus Stahlrund- bzw Rechteckrohren mit Unter- und Mittel- oder Obergurt mit senkrecht dazwischen gespannten Eisenstäben im Abstand von ca12 cm. Alle Metallteile werden farblich gestrichen.

1.5. Dachkonstruktion

Holzdachstuhl mit einer dampfdiffusionsoffen Unterspannbahn (z.B: Delta Maxx-M). Eindeckung mit schwarzen Betondachsteinen, Mineralfaser-Wärmedämmung einschl. Dampfbremse.
Unterseiten der Traufen (Aufsparrenverkleidung) vertäfelt mit gehobelter Sichtschalung entsprechend Architektenvorgabe.

1.6 Entwässerung / Drainage

Alle Schmutzwasserleitungen (unter der Kellerdecke abgehangen) und Regenwasserleitungen aus PVC-Kanalrohren. Durchmesser je nach Erfordernis. Sinkkästen und ACO-Drainrinnen soweit vorgesehen aus Kunststoff oder Guß. Schmutzwasser-Kanalanschluss an vorhandenen Mischwassersammelkanal entsprechend der Planung bzw Erfordernis.

1.7 Dachentwässerung

Vorhängerinne aus Titanzink (Zuschnitte gemäß Anforderungen)
Fallrohre aus Titanzink d = 70 -100 mm.

1.8 Mauerwerk

Die statisch erforderlichen Wände in allen Geschossen aus Gasbeton oder Gitterziegel. Aus Beton bzw. Kalksandsteinen bei Wohnungstrennwänden,
Wandstärken gemäß Statik und Ausführungsplanung
Nicht statische Trennwände als Gipskarton-Leichtbauwand beidseitig beplankt (jeweils 12.5 mm Gipsplatten) mit Mineralfaserfüllung. Alternativ Gasbetonwand verputzt.

1.9 Dachdecke

Beton- oder Holzbau gemäß Statik

1.10 Fassade

Verblend-Klinkermauerwerk (Materialwahl gemäß Baugenehmigung) nach DIN 1053 mit Dämmung ca 12 – 14 cm. Dehnungsfugen und Fensteranschlüsse werden soweit erforderlich elastisch versiegelt.

1.11 Schornstein

Ausführung gemäß Anforderung des Bezirksschornsteinfegermeisters und Heizungstechnik

2. Innenausbau

2.01 Gestaltung der Innenwandflächen

Einlagiger Gipsputz im Wohnbereich und Treppenhaus bzw. Gipskartonplatten je nach Erfordernis, Kellerwände in Ortbeton (Streichfähig)

2.02 Wandflächen im Dachgeschoss / Spitzboden

Einlagiger Gipsputz, ansonsten wie vor

2.03 Deckenuntersichten der Geschosse

Tapezierfertiger Untergrund, bei Filigrandecken oder Spannbeton werden die Fugen gespachtelt

2.04 Dachausbau-Konstruktion

im ausgebauten Dachgeschoß und Spitzboden bzw. im ausgebauten Treppenhausbereich von unten nach oben 12,5 mm starke Gipskartonplatten auf imprägnierten Holz-Lattenrosten als Unterkonstruktion; Wärmedämmung und Dampfbremse wie zuvor beschrieben. Alternativ zur Gipskartonplatte im Spitzboden Vertäfelung in Weiß oder Buchefarbe

2.05 Haustür

Haustüranlage in Kunststoff mit Isolierverglasung. Briefkastenanlage und Klingelanlage in Weiss auf der Klinkerfassade.

2.06 Fenster

Kunststofffenster Schallschutzklasse 2, k-Wert gemäß Baugenehmigung. Verglasung mit innenliegenden Sprossen gemäß Zeichnung. Alle Fenster mit verdeckt liegenden Dreh-Kippbeschläge; Stahlverstärkung in den Kunststoffprofilen nach statischen Erfordernissen, Gäste-WC oder Bad zusätzlich mit einseitigem Ornamentglas. Kellerfenster als Kippfenster mit Isolierverglasung. Wohnzimmer (Terrassentür) mit einer Fenster-Türkombination entsprechend Zeichnung in Dreh-Kippflügelausfertigung bzw. teilweise mit Festverglasung.

2.07 Dachflächenfenster

Im ausgebauten Dachgeschoß, Dachflächenfenster entsprechend der Planung; z.B. Fabrikat Velux oder gleichwertig. Größe entsprechend der Eintragung in den Plänen. Verglasung der Dachflächenfenster mit Isolierglas.

2.08 Lichtschächte

Kunststoff-Lichtschächte mit feuerverzinkter, abschließbarer Gitterrostabdeckung sowie unterer Abdeckung mit Drainageanschluss

2.09 Rolladen

Alle senkrechten Fenster bzw Fenstertüren erhalten Kunststoffrolladen (Farbe grau), Rolladenkasten mit integrierter Wärmedämmung, Gurtwicklerkästen gemäß Architektenplanung.

2.10 Innentüren

montagefertige Türelemente, in allen Etagen aus Holz mit Futter und Bekleidung, Holzart Oberfläche Buche, Türblatt mit Röhren bzw. Stegspanplattenkern, dreiseitige Lippendichtung, Buntbarteinsteckschloss, Formschöne, moderne Türbeschläge.

2.11 Estricharbeiten

Die Rohbeton-Bodenflächen der Wohngeschosse und Keller erhalten einen schwimmenden Estrich nach DIN 4109 und Wärmeschutzvorschrift.
Alle Bäder, Küchen erhalten zusätzlich AKS-Gittermatten als Bewehrung.

2.12 Oberbodenarbeiten

Oberboden im Bad, WC ,Flur und Küche keramischer Bodenbelag. Fliesenmaterial-Listenpreis bis 20,- Euro/qm (einschl. Mehrwertsteuer)
Bodenbeläge wie PVC oder Teppichböden einschl. Fußleisten in allen anderen Räumen sind

Eigenleistungen der Erwerber und nicht im Kaufpreis enthalten.

- 2.13 **Wandfliesen**
Keramische Wandfliesen. Im Bad und WC ca. 2,00 m hoch sowie ca 3,00 qm plattierte Fläche in der Küche (Fliesenspiegel Höhe ca 60 cm im Bereich der Arbeitsplatte);
Materiallistenpreis je qm 20,00 Euro
- 2.14 **Eingangsbereich und Stufen**
Die Außen-Treppenstufe vor der Hauseingangstür wird im Gehwegpflasterbelag ausgebildet, im inneren Hauseingangsbereich wird ein eingelassener Mattenrahmen für eine Kokos-Fußmatte geliefert.
- 2.15 **Maler - und Anstricharbeiten**
Bauseitige Erwerberleistung
- 2.16 **Innenfensterbänke** (ohne Scheuerleisten)
Ca. 2 cm starker Marmor (Deutschgelb oder gleichwertig) oder Betonwerkstein mit ca 2-3 cm Überstand innen
- 2.17 **Außenfensterbänke**
Granitstein bzw. Klinkerstein als Rollschicht nach Wahl.
- 2.18 **Dauerelastische Verfügunen**
dauerelastische Verfügunen im Bad und WC/Dusche zwischen Fliesen und Badewanne bzw. Duschtasse sowie Wand und Boden und bei jeder Innenecke der gefliesten Wände, sowie bei Anschlüssen von Gipskartonverkleidungen an massive Bauteile.

3. Haustechnik

- 3.1 **Elektroinstallation in den Wohnungen**
Alle Leitungen auf den Wänden in Flachsteg- oder Rundleitungen, in den Decken in Rohrkanälen.
Die gesamte Installation erfolgt nach den Vorschriften der DIN 18382 und den VDE- Vorschriften der zuständigen Versorgungswerke.
Zählerverteilung im Hausanschlußraum, komplett mit NH-Sicherungen und Hausanschlußverteiler.
Unterputzverteilung mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter für jede Wohnung; separate Stromzähler für jede Wohnung;
Unterputzsicherungskasten in jeder Wohnung mit folgenden Stromkreisen mit Sicherungsautomaten:
Herd 3 * 16 Ampere, Küche, Spülmaschine, Waschmaschine, Wohnraum, übrige Räume zusammengefaßt je 16 Ampere, Platz für 2 Reservestromkreise, FI-Fehlerstrom-Schutzschalter 3*40A/30mA, ansonsten nach Vorschrift
- 3.2 **Telefon**
Leerrohr mit Kabel für Telefon v. Hausanschlußraum zur jeweiligen Wohnung mit Unterverteilung zum Wohnzimmer.

3.3 **Schalter und Steckdosen**

Abdeckplatte , perlweiß (ähnlich RAL 1013) , viereckige Schalter als Wippschalter
Schalterprogramm: z.B: Busch Jäger oder gleichwertig bzw. entsprechend Bemusterung

Wohnraum / Eßbereich

1 Serienschalter für die Deckenleuchte, 6 Steckdosen, 1 Doppelsteckdose, 1 Antennenanschluß
1 Wechselschaltung für die Deckenleuchte

Elternschlafzimmer

1 Ausschaltung für die Deckenleuchte, 5 Steckdosen,

Kinderzimmer

1 Ausschaltung für die Deckenleuchte, 4 Steckdosen,

Küche

1 Ausschaltung für die Deckenleuchten, 6 Steckdosen,
1 Herdanschlußdose, 1 Spülmaschinenanschluß für Wechselstrom.

Bad

1 Ausschaltung für die Deckenleuchte, 1 Ausschaltung für die Wandleuchte, 2 Steckdosen

WC

1 Ausschaltung für die Deckenleuchte, 1 Steckdose

Diele und Garderobe / Treppenflure

Je nach Wohntyp, Wechselschaltungen mit insgesamt 2 Brennstellen sowie 2 Steckdosen

Terrasse / Loggia / Balkon

1 Anschluß für bauseitige Außenlampe mit Ausschaltung, 1 Steckdose (wassergeschützt)

Keller - Nutzräume

jedes Kellerabteil erhält eine Deckenlampe mit Ausschalter an der Tür sowie eine Feuchtraum-Steckdose.
Beleuchtung der sonstigen Kellerräume und Kellergänge durch Leuchtstoffröhren oder Naturglasleuchten,
im Wasch/Trockenraum feuchtigkeitsgeschützte Leuchtstoffröhren

3.4 **Klingelanlage**

Elozierter Unterputztaster mit Namensschild integriert in die Außenfassade.

3.5 **Sonstiges**

Treppenhausbeleuchtung 1 Wechselschaltung für eine Deckenleuchte

1 Ausschaltung Außenbeleuchtung für den Hauseingang

Kompletter Fundamenterder; Erdung der Duschen oder Badewannen entsprechend der Ausstattung nach
Vorschrift. Anschluß des Potentialausgleiches an den Fundamenterder.

Die Stromversorgung der Waschmaschinen im Keller wird über den Stromzähler der Wohnungen separat
erfaßt.

3.6 **Antenne**

Leerrohrsystem für folgende Räume: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer. (Zusammenführung der
Leerrohre im Kellergeschoss für den erwerberseitigen Anschluss an das öffentliche Kabelnetz entsprechend
der Versorgungsbedingungen des Kabelnetzbetreibers oder dergleichen Zusammenfassung für die
erwerberseitige Lieferung und Aufbau einer Satellitenschüssel.

3.7 **Heizungsanlage**

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit kontrollierter Wohnraumlüftungsanlage im Dachgeschoß jeder Wohnung. Abgasführung über Abgasrohr in Abstimmung mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister bzw den konstruktiven Gegebenheiten.

Fertig lackierte Plattenheizkörper (Flachheizkörper) aus glattem oder profiliertem Stahlblech.

Je nach Bedarf einlagig bis mehrlagig; Anzahl und Größe gemäß Wärmebedarfsberechnung.

Leitungssysteme aus Kupferrohr oder gleichwertig nach Anbieterwahl (z.B. Kunststoff /

Aluminiumverbundrohre) als Zweirohrheizung mit Vor- und Rücklauf, soweit erforderlich mit der

vorgeschriebenen Dämmung. Regelung mit Nachtabsenkung (zeit- u. witterungsabhängige Steuerung). Alle Räume erhalten zusätzlich thermostatisch gesteuerte Heizkörperventile.

3.8 **Warmwasserversorgung**

Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Gaszentralheizung. Die Küche und das Gäste WC erhalten ein Durchlauferhitzer.

3.9 **Sanitärinstallation**

Die Leitungsverlegung für Kalt-+ Warmwasser innerhalb d. Geschosse erfolgt unter Putz in Kupferrohr oder gleichwertig unter Beachtung der erforderlichen Dämmung u. Isolierung.

3.10 **Entsorgungleitungen**

Innerhalb des Gebäudes Kunststoffrohre einschl. der erforderlichen Formstücke und Schalldämmung.

3.11 **Einrichtungsgegenstände Bad / WC**

Die Einrichtungsgegenstände im Badezimmer und WC weiß.

Einbaubadewanne aus nahtlosem Stahlblech geformt, emailliert , z.B. Fabrikat Keramag Paris oder gleichwertig, Größe ca 1,60 / 1,70 * 0,70 m bzw nach Planung.

Einbaudusche aus nahtlosem Stahlblech geformt, emailliert , z.B. Fabrikat Keramag Paris oder gleichwertig, Größe ca 0,80 *0,80 oder 0,90*0,75 cm bzw nach Planung. Alternativ Dusche begehbar.

Wandhängendes Tiefspülklosett mit Einbau-Wandflachspülkasten und wassersparender Spül-Stop-Taste

Waschtischanlage (Fabrikat Keramag, Paris): ca 60 cm mit Einlochbatterie 1/2", mit Zugstangen-Ablaufgarnitur,

Einhebel – Mischbatterien verchromt Fabrikat Grohe, Hansa oder gleichwertig.

3.12 **Sonstiges**

Alle Wasseranschlüsse werden je Wohnung über eigene Wasserzähler gezählt. In der Küche ist ein Anschluß für eine Spülmaschine vorgesehen.

4. Sonstiges

4.1 Zufahrt / Wege / Terrassen

Die Zufahrt und Wege werden mit grauem Betonsteinpflaster befestigt, auf ca. 25 cm Schotter aus RCL. Die Terrassen erhalten einen ca. 16 qm großen Belag aus Betonpflaster.

4.2 Garage

1 Stahlbeton-Fertigteilarage gebraucht mit Schwingtor in Weiß. Außen – Verklindert. Garagen stehen bereits auf dem Grundstück. Zuordnung Haus 1 Garage ca. 6 x 3 m, Haus 2 ca. 5,6 x 3m

4.3 Böschungsabfangungen

Fertigteil-Winkelstützelemente in Sichtbeton oder gleichwertige Stützelemente (z.B. Blumenträge) nach Wahl im Bereich des Erdwalls für Haus 1

4.4 Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen des Gemeinschaftseigentums erhalten Mutterboden. Bepflanzungen und Zaunanlagen der Sondereigentumsflächen gehören nicht zum Lieferumfang des Baurägers; der Erdwall verbleibt im naturbelassenen Zustand.

Allgemeines

Vorstehend aufgeführte Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik durchgeführt. Die einschlägigen - DIN-Vorschriften und die Bestimmungen der VOB werden bei allen zur Ausführung kommenden Gewerken jeweils in der gültigen Fassung erfüllt. Die Vorschriften des Energieeinsparungsgesetzes werden in den in Frage kommenden Bereichen beachtet.

Grundlage der Ausführung ist die Baugenehmigungsplanung im Maßstab 1:100. Mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen. Abweichungen in der Ausführung von den Plänen und der Baubeschreibung aufgrund von baurechtlichen Notwendigkeiten oder aus konstruktiven + installationstechnischen Gründen; desweiteren bei gestalterischer Weiterentwicklung, als auch bei Musterabweichungen der Materialien, bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption im Wesentlichen nicht beeinträchtigt wird.

Auflagen aus den Baugenehmigungen sind bindend und müssen ausgeführt werden.

Die in den Bauzeichnungen dargestellten Möblierungen und Einbauten gehören nicht zu den vertraglichen Leistungen.

4.6. Preise

| | |
|---|---------------------|
| Haus 1 - Links inkl. Garage und Grundstücksanteil | 217.000,00 € |
| Haus 2 - Mitte inkl. Garage und Grundstücksanteil | 217.000,00 € |
| Haus 3 - Rechts inkl. Garage und Grundstücksanteil | 217.000,00 € |

Heiden, den 22.02.2010