

Baubeschreibung

Neubauvorhaben Neuendeich

Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2017

1. Architekten- und Ingenieurleistungen

- Erstellung aller für die Baugenehmigung erforderlichen Bauantragsunterlagen einschl. Statik und Entwässerungsantrag und Bauleitung, es wird beim angebotenen Preis von einer Bodenklasse 3 bzw. 4 ausgegangen, Abweichungen von der Bodenklasse können zu Preisänderungen führen.
- Genehmigungs- und Prüfgebühren, evtl. Einleitungsgenehmigungen und behördliche Gebühren sind **nicht** enthalten.

2. Baustelleneinrichtung

- Der Bauherr hat sicherzustellen, dass eine Zufahrt mit einer Zugmaschine mit Anhänger bis 40 t und die Zufahrt für einen Mobilkran gewährleistet ist. Gegebenenfalls ist eine Baustellenzufahrt durch den Bauherren herzustellen.
- Es werden alle für das Bauvorhaben erforderlichen Geräte, Maschinen, Gerüste usw. bereitgestellt.
- Baustrom und Bauwasser sind vom Bauherren bereit zu stellen.

3. Erd-, Mauer- und Betonarbeiten

- Aushub für Frostschränken, Streifen- und Einzelfundamente seitliche Lagerung auf dem Grundstück.
- Fundamente aus Beton der Güte C 20/25 mit Verlegung eines verzinkten Fundamenterders. Die Tiefe der Fundamente beträgt mindestens 80 cm (frostfreie Gründung).
- Sohlplatte aus Stahlfaserbeton der Güte C 20/25 nach statischen Erfordernissen auf verdichtetem Füllsandbett.
- Außenmauerwerk
 - Zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht und Isolierung gemäß statischem Nachweis.
 - Zweischaliges Mauerwerk gem. Statik in handwerksgerechter Ausführung einschl. aller Vorlagen, Nischen und Mauerwerksöffnungen, mit Anordnung einer Sperrung gegen aufsteigende Feuchtigkeit und Z-förmig verlegten Sperrfolien, d = 1 mm in allen erforderlichen Bereichen nach DIN 1053.
 - Innenschale aus Porenbetonsteinen, d = 17,5 cm oder gleichwertig im Klebeverfahren.
 - Wärmedämmung gemäß statischem Nachweis, Dämmstärke gem. Wärmeschutznachweis und EnEV, mindestens 10 cm.
 - Dicke der Luftschicht ca. 4 cm
 - Außenschale aus Verblend-/Klinkersteinen in rot bzw. rot-gelb; Verblendmauerwerk fachgerecht im "wildem Verband" einschließlich aller Vorlagen, Nischen und Mauerwerksöffnungen mit Grenadierschichten über Fensteröffnungen.
 - Das Verblendmauerwerk wird im "eigenen Saft" hergestellt. Die Farbe der

Fugen ist Zementgrau.

- Innenmauerwerk
 - Alle statisch notwendigen und **alle nicht notwendigen** Wände werden in Porenbeton handwerksgerecht einschl. aller Vorlagen, Nischen und Mauerwerksöffnungen und Anordnen einer Bitumpappeinlage als Sperrung gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Erdgeschoss ausgeführt.
- Geschossdecken
Geschossdecken im Erdgeschoss und im Obergeschoss als FILIGRAN-Fertigteildecken mit der statisch erforderlichen Bewehrung.
- Fensterbänke:
Außenfensterbänke als Rollschicht aus Verblend/Klinkermauerwerk mit leichtem Gefälle verlegt, Innenfensterbänke, ca. 25 cm tief, soweit nicht gefliest, als Kunststofffensterbank mit widerstandsfähiger HPL-Beschichtung 0,8 mm stark.
- Wanddurchbrüche:
Der Wanddurchbruch für die Dunstabzugshaube der Küche ist in unserem Lieferumfang nicht enthalten und muß von dem jeweiligen Küchenstudio erbracht werden.

4. Zimmerarbeiten

- Dachstuhl als zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen.
- Wasserdichte und diffusionsoffene Unterspannbahn - Fabrikat DELTA oder gleichwertig einschl. Lattung und Konterlattung.
- Verschalungen der Dachüberstände an Giebel und Traufe aus 12,5mm, Fassadenverkleidungen aus 19,5mm imprägnierten Profilholzbrettern, I. Wahl od. gleichwertig, auf Lattenunterkonstruktion mit umlaufenden Lüftungsgittern, Stöße bzw. Stoß kanten auf Gehrung geschnitten, Holzblenden an Ortgang und Traufe aus gestulpten Glattkantbrettern. Befestigung der Holzwerkstoffe mit nichtrostenden Materialien.
- Dachschrägen werden mit einer gemäß Wärmeschutznachweis auszuführenden Isolierung und Dampfsperre versehen. Hierauf erfolgt eine Unterkonstruktion mit Gipskartonplatten verkleidet . Die Gipskartonplatten sind bauseitig **nicht** verspachtelt.

5. Dachdeckerarbeiten

- Je nach Anforderung und Dachneigung werden Betondachssteine Fabrikat BRAAS Doppel-S-Pfanne in grau oder gleichwertig, jeweils mit herstellereitiger Garantie (30 Jahre), handwerksgerecht nach den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks verlegt.
- Firste, Ortgänge und Grate werden passend zum Hauptdach eingedeckt, Lüftungsziegel und Dachdurchgangsziegel für Entlüfungsrohre entsprechend den Erfordernissen eingebaut.
- Kehlenausbildung aus Titanzink oder gleichwertig auf imprägnierten Bohlen.

6. Tischlerarbeiten

- Fenster: Kunststofffenster in weiß. Zum Einbau kommen Fenster mit 7

Kammerprofil, Standard Flügelprofil und hellgrauen Glasdichtungen. Die Dichtungen bestehen aus einer inneren Anschlagdichtung am Flügel (Farbe hellgrau) sowie einer im Blendrahmen angeordneten Anschlagdichtung (Farbe hellgrau).

- Sicherheitskipplager mit Pilzkopfverriegelung. Die Griffe und Beschläge sind in der Standardausstattung "weiß". Blendrahmen und Flügel mit Stahlverstärkung.
- Bewegliche Fenster erhalten einen Aushebelschutz gegen Einbruch. Die Fenster erhalten verdeckte Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge mit Mehrfachverriegelung.
- 2-flügelige Fenster werden als Stulpflügel ausgeführt, feststehende Fensterelemente werden mit feststehend eingesetzten Flügeln gefertigt, um eine einheitliche Ansicht zu gewährleisten.
- Auf Wunsch liefern wir auch abschließbare Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge.
- Haustüranlage als Kunststoffhaustür, weiß, stahlverstärkte PVC-Mehrkammerkonstruktion mit Anschlagdichtung. Armierung im Flügel durch groß dimensioniertes Rechteckrohr. Standard-Stoßgriff außen in weiß, Standard - Innendrucker weiß. Standard Bodenschwelle nach DIN 8025 rollstuhlgerecht.
- Verglasung: Sämtliche Fenster- und Außentürelemente werden mit Standard Wärmeschutzglas geliefert und sind außen und innen umlaufend versiegelt.
- Versiegelungsarbeiten: Dauerelastische Versiegelung der Maueranschlussfugen von Fenster- und Außentürelementen, farblich angepasst.
- Innentüren
Endbehandelte Innentüren (weiß lackiert oder kunststoffbeschichtet in Buche oder Ahorndekor), 1,98m hoch, mit Holzzarge.
Andere Innentürenanlagen bzw. Innentüren mit Glasausschnitten auf Anfrage und gegen Aufpreis.

7. Treppen

- Treppenanlage zum EG/OG als offene, massive und eingestemmte Holzwangentreppe, mit steigendem Gelände auf der Innen- bzw. Freiseite.
- Geländerstäbe als glatte Rundstäbe, Handlauf als halbrunder Handlauf. Pfosten, glatt ca. 80x80mm in An und Austritt;
- Stufen: Stufenstärke ca. 40mm.
- Wangen: Wangenstärke ca. , 40mm
- Treppenbreite ca. : 900 mm
- Zeichnung. Holzart der Treppe: Kiefer astig. Eventuelle Galeriegeländer sind wie in den Zeichnungen angeordnet und dargestellt enthalten. Ausführung entsprechend dem Treppengeländer.
- Isolierte Einschubtreppe in den Dachboden ca. 60 X 120 cm

8. Sanitärinstallation

Lieferung und Montage der kompletten, betriebsfertigen Sanitärinstallation einschließlich aller Be- und Entwässerungsleitungen.

- Warm- und Kaltwasserleitungen aus diffusionsdichten Fünf-Schichten Verbundrohren.
- Abflussleitungen mit allen erforderlichen Formstücken aus KG-Rohren und HT-Rohr werden ca. 50cm außer Haus geführt zum Anschluss an die bauherrenseitig hergestellten Grundleitungen.

- Entlüftungsleitungen über Dach aus HT-Rohren
- Anschlussmöglichkeiten für:
 - Kochen
 - 1 Anschluss für Spüle mit Kalt- und Warmwasser
 - 1 Anschluss für Geschirrspüler
 - Hauswirtschaftsraum (HWR)
 - 1 Anschluss für Waschmaschine und Kondensattrockner
 - 1 Anschluss für Ausgussbecken auf Wunsch erhältlich
 - Außenbereich
 - 1 Außenzapfstellen im Bereich der Terrasse
- Bad
 - 1 Badewanne
 - 1 Waschtischanlage
 - 1 WC-Anlage inkl. Vorwandmontage und wandgehängt
 - 1 Dusche ohne Duschtrennung
- WC
 - 1 Waschtischanlage
 - 1 WC-Anlage inkl. Vorwandmontage und wandgehängt

9. Sanitäreinrichtungen

- Bad
 - 1 emaillierte Stahl-Einbaubadewanne, 170 X 75 cm, weiß mit Wannenfäll- und Unterputz-Brausebatterie, Wannens-, Ab- und Überlaufgarnitur mit Einlauf.
 - 1 Waschtischanlage, 60cm breit, weiß mit Einhand-Waschtischbatterie
 - 1 Wand-WC-Anlage, als Flachspüler, weiß mit Einbau-Spülkasten, Fabrikat: GEBERIT, Typ: Kombifix Öko oder gleichwertig in Vorwandmontage und WC-Sitz
 - 1 emalierte Stahl - Duschwanne, 90 X 90 cm, weiß mit Unterputzbrausebatterie, Duschen-, Ab- und Überlaufgarnitur mit Einlauf, Brausekopf und Stange
- WC
 - 1 Waschtischanlage, 40 cm breit, weiß mit Einhand-Waschtischbatterie
 - 1 Wand-WC-Anlage, als Flachspüler, weiß mit Einbau-Spülkasten, Fabrikat: GEBERIT, Typ: Kombifix Öko oder gleichwertig in Vorwandmontage und WC-Sitz

10. Elektroinstallation

Lieferung und Montage der gesamten Elektroanlage ab Hauptsicherung entsprechend den VDE-Bestimmungen und den technischen Anschlussbedingungen des jeweils zuständigen Energieversorgungs-Unternehmens.

- Die Zähleranlage, auf die Gesamtanlage abgestimmt, ist mit den erforderlichen Sicherungsautomaten bestückt. Die Stromkreise sind im Nassbereich (Bad und Außensteckdose) mit FI-Schaltern geschützt.
- Anschluss der Sanitäröbekte in den Nassräumen sowie des Rohrsystems in Bad und Heizungsraum an den Fundamenterdeer mittels Potentialausgleichschiene.
- Eingebaut werden Flächenschalter, reinweiß und endlackiert, Platzierung nach Vorgabe bzw. in Absprache mit dem Bauherrn. Die Telefon- und Antennendosen werden mit Verkabelung bis in den Hausanschlussraum hergestellt. Ausstattung im Einzelnen:
 - Wohnen
 - 1 Deckenbrennstelle

- 1 Ausschaltung
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Telefondose
- 1 Antennendose für Kabelfernsehen
- Kochen
 - 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
 - 3 Doppelsteckdosen
 - 1 Steckdose für Kühlschrank
 - 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
 - 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine
 - 1 Anschlussdose für E-Herd
- Schlafen
 - 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
 - 1 Steckdose
 - 2 Doppelsteckdosen
- Kind
 - 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
 - 1 Steckdose
 - 2 Doppelsteckdosen
- Diele
 - 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
 - 1 Einfachsteckdose
 - 1 Klingelanlage mit Gong
- Eingangsbereich (außen)
 - 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- Terrasse
 - 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
 - 1 Steckdose in Feuchtraumausführung, von innen abschaltbar
- Flur OG
 - 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
 - 1 Einfachsteckdose
- HWR
 - 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
 - 1 Steckdose für Waschmaschine 220V
 - 1 Steckdose für Trockner 220V
 - 1 Doppelsteckdose
- Bad
 - 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
 - 1 Steckdose
 - 2 Doppelsteckdosen
- WC
 - 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
 - 1 Einfachsteckdose
- Heizung
 - 1 Anschluss der Heizung durch Doppelsteckdose oder Direktanschluss 1 Steuerleitung und inkl. Montage des Außenfühlers (ohne Fühler) und Anschluss an die Heizung

11. Heizungsanlage

- Raumluftunabhängiger Gasbrenner, Fabrikat: Junkers, Typ: Z5B oder gleichwertig, mit eingebauter witterungsgeführter Regelung, digitale Gerätereuerung für Heizungsanlage und witterungsgeführter Regelung. Abgasführung über Dach. Montage im HWR.
- Warmwasserzubereitung mit indirekt beheiztem Warmwasserspeicher, Fabrikat passend zur Therme bzw. Kesselanlage, Fassungsvermögen 120 l.
- Wärmeabgabe über Ventil-Flachheizkörper, weiß und endlackiert mit Thermostatventilen. Heizkörperanschlüsse aus dem Estrich.
- Vor- und Rücklaufleitungen aus Verbundrohren, isoliert, Schutz der Rohrleitungen nach den anerkannten Regeln der Technik.
- Fußbodenerwärmung im Bad mittels PEX - Rohrschlangen, im Estrich verlegt, durch Rücklauftemperaturbegrenzer separat regulierbar am nächstgelegenen Heizkörper.

12. Klempner und Schlosserarbeiten

Die Dachentwässerung erfolgt über halbrunde, vorgehängte Dachrinnen aus Titanzink oder gleichwertig, Dicke 0,7mm sowie Zinkfallrohren und Regenstandrohren mit Revisionsöffnung. Wandanschlüsse werden aus Zink/Blei hergestellt.

13. Putz und Estrich

- Einlagiger, glatt abgeriebener Gipsputz in den Wohnräumen des Erd- und Obergeschosses sowie des Studios auf allen gemauerten Wänden. Freistehende Kanten und Ecken werden durch Eckschutzschienen gesichert, Überbrücken von Schlitzfenstern, Wanddurchbrüchen o. ä. mit Putzträgern.
- Schwimmender Estrich auf Trittschall- bzw. Wärmedämmplatten, umlaufender Randdämmung und zwischengelegter Folie in allen Räumen des Erd- und Obergeschosses und des Studios. Die einzelnen Flächen sind in den Türbereichen durch Kellenschnitt getrennt. Estrich- und Trittschalldämmdicken nach geltenden DIN-Vorschriften, Ausführungszeichnung, bzw. nach Absprache.

14. Fliesenarbeiten

Die Badgestaltung bzw. Anordnung der Sanitärgegenstände und die Bodenschraffuren sind als Einrichtungsvorschlag des Bauträgers zu sehen. In den Fliesenpreisen sind jegliche Vorwandkonstruktionen und Rohrverkleidungen inkl. Unterkonstruktionen enthalten.

- Bodenfliesen
Keramische Bodenfliesen, in Bad, WC, Flur, HWR und Küche, fachgerecht im Dünnbett-Klebeverfahren verlegt und verfugt; Fliesen-Materialpreis: 10,-€/m² gemäß Musterauswahl. Diagonale Verlegung der Bodenfliesen auf Anfrage.

Sockelfliesen aus Keramik für Flur und Küche im Dünnbett-Klebeverfahren verlegt. Die Sockelfliese wird aus den Bodenfliesen geschnitten. Höhe ca. 5 cm.

- Wandfliesen

Keramische Wandfliesen im Bad werden raumhoch fachgerecht im Dünnbett-Klebeverfahren verlegt und verfugt. Fliesen-Materialpreis: 10,-€/m² gemäß Musterauswahl

Fliesenspiegel aus keramischen Fliesen in der Küche wird im Bereich oberhalb der Arbeitsfläche, ca. 50cm hoch, im Dünnbett-Klebeverfahren verlegt (ca. 2 m²). Materialpreis: 10,-€/m² gemäß Mustervorlage.

Fensterbänke im Bad mit keramischen Fliesen gefliest, Duschen und Badewannen eingefliest. Fliesenablagen und Vormauerungen gemäß Zeichnungen.

- Versiegelungsarbeiten: Dauerelastische Versiegelung der Anschlussfugen zwischen Boden- und Wandfliesen in Bad, Duschbad und WC. Dauerelastische Versiegelung der Anschlussfugen zwischen Sanitärgegenständen und Wandfliesen. Diese Arbeiten werden einmalig ausgeführt und unterliegen nicht der Gewährleistung, da es sich um Wartungsfugen handelt.

15. Malerarbeiten

- Verspachteln der Stoßfugen der Filigran-Fertigteildeckenelemente .
- Die restlichen Maler- und Tapezierarbeiten sind nicht im Preis enthalten, sind aber auf Anfrage möglich.

16. Bodenbeläge

Alle Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer sowie der Flur im OG erhalten keinen Teppichboden, da es sich hierbei um Eigenleistungen des Käufers handelt.

17. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind im Preis nicht enthalten.

18. Bauausführung

Die Bauausführung erfolgt in bewährter, konventioneller Bauweise entsprechend den geltenden DIN- und sonstigen gesetzlichen Vorschriften. Die Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) werden eingehalten. Änderungen der Bauleistungen, die den Bauwert verbessern bzw. nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten. Sollten behördliche Auflagen, technische Erkenntnisse oder neue Bauvorschriften diese erforderlich werden lassen.

Eigenleistungen können nach vorheriger Absprache erbracht werden. Hierfür kann jedoch keine Gewährleistung übernommen werden. Vor Beginn Ihrer Eigenleistungen erfolgt eine Abnahme der von dem Bauträger bis dahin fertiggestellten Leistungen.

19. Sonstiges

Alle genannten Preise sind Endverbraucherpreise (EVP) und verstehen sich inklusive 19% Mehrwertsteuer.

Alle in der Bau- und Leistungsbeschreibung genannten Produkte und Hersteller sind 1. Wahl. Durch z.B. Lieferengpässe oder sonstige Gründe kann es sein, dass auf

gleichwertige Produkte oder Hersteller zurückgegriffen werden muss.

Der Käufer ist damit einverstanden, dass auf dem Grundstück während der Bauzeit zum Zwecke der Werbung Bauschilder und Werbetafeln aufgestellt werden.

20. Gewährleistung

Die Gewährleistung auf Bauleistungen beträgt 5 Jahre. Für drehende Teile, elektrische Ausrüstungen, wie Pumpen etc., beträgt die Gewährleistung 2 Jahre.

Ende der Baubeschreibung