

Bau- und Leistungsbeschreibung 6-Familienhaus

Vormerkungen

Die Bauausführung wird in handwerksgerechter Bauweise, nach allen Regeln der Baukunst durchgeführt.
 Änderungen, sofern neue technische Erkenntnisse oder Bauvorschriften diese erforderlich werden lassen, bleiben vorbehalten.

Gewerk	Planung
Text	<p>Im Leistungsumfang enthalten ist die komplette Planung mit den Bauantragsunterlagen wie z.B. Bauzeichnung, Lageplan, Statik, Schallschutz- und Wärmeschutznachweis, Entwässerungspläne sowie die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche und des umbauten Raumes.</p> <p>Der Leistungsumfang richtet sich nach dieser Baubeschreibung. Darüber hinausgehende zusätzliche Leistungen, die der Auftraggeber nach Abschluss des Vertrages in Auftrag gibt, werden nur dann ausgeführt, wenn diese durch den Auftraggeber unter Nennung eines Preises bestätigt werden.</p> <p>Das Bauvorhaben wird nach den Architekturplänen sowie der Statik und unter Berücksichtigung der gültigen Energieeinsparverordnung ausgeführt.</p> <p>Die Gebäude Einmessung nach Fertigstellung der Anlage ist im Leistungsumfang nicht enthalten. Geringfügige Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden.</p>

Gewerk	Baustelleneinrichtung
Text	<p>Das Bauvorhaben wird abgesteckt, das Schnurgerüst aufgestellt und die Höhe des OFFEG (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) unter Berücksichtigung der Baugenehmigung festgelegt. Während der Bauphase werden das Bauwasser und der Baustrom für die Ausführung aller vertraglichen Leistungen bereitgestellt. Für die Bauphase wird eine Bauwesenversicherung abgeschlossen, diese geht nach der Objektübergabe zunächst auf die Eigentümergemeinschaft über.</p>

Gewerk	Erd- und Entwässerungsarbeiten:
Text	<p>Alle notwendigen Erdarbeiten kommen auf Basis der statischen Berechnung zur Durchführung. Im Bereich der Fundamentplatte wird der Mutterboden (falls vorhanden) abgetragen und separat für die bauseitige Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert. Überschüssiger Bodenaushub wird abgefahren.</p> <p>Die Abflussleitungen innerhalb des Gebäudes werden aus Schallschutz gedämmten PVC-Rohren/Gussleitungen in den erforderlichen Abmessungen bis zum öffentlichen Kanal verlegt.</p>

Gewerk	Maurer und Betonarbeiten
Text	<p>Streifenfundamente und Fundamentplatte werden aus WU-Beton C 25/30 gemäß der statischen Berechnung hergestellt. Die Stahlbeton-Bodenplatte wird aus WU-Beton C 25/30 entsprechend der statischen Berechnung erstellt. Als Trennlage zwischen Baugrund und Bodenplatte wird eine Sauberkeitsschicht aus ca. 5 cm Magerbeton oder eine geeignete Bahn eingebaut.</p> <p>Es wird ein Erdungsband aus 4VA lt. VDE-Vorschrift (Verband der Elektrotechnik) eingebaut.</p> <p>Geschossdecken in Stahlbeton C 25/30, Bewehrung gemäß statischer Berechnung. Schalung als Filigranplatten, die Unterseite in DIN EN 13747. Fenster- und Türstürze, Unter- und Überzüge, Ringbalken und erforderliche Stützen werden in Stahlbeton oder Profilstahl gemäß statischer Berechnung eingebaut. Die lichte Geschossfertigbauhöhe richtet sich nach der Bauwerksplanung.</p> <p style="text-align: right;">Außenschale: Standardausführung in Ziegelmauerwerk oder Kalksandstein gemäß statischer Berechnung 15 bis 24 cm.</p> <p>Innenwände: Innenwände werden aus Kalksandstein bzw. Leichtbaustein gemäß statischer Berechnung hergestellt.</p> <p>Balkone Die tragende Konstruktion der Balkone wird aus Stahlbeton hergestellt.</p>

Gewerk	Entwässerung und Isolierung
Text	<p>Innerhalb des Gebäudes werden alle Grundleitungen unter der Fundamentplatte entsprechend der erforderlichen Querschnitte ausgeführt.</p> <p>Bei Gebäuden mit Keller werden die Entwässerungsleitungen unterhalb der Kellerdecke verlegt und in frostsicherer Tiefe in den äußeren Arbeitsraum geführt. Die erdberührenden Außenwandflächen werden gegen Erdfeuchtigkeit abgedichtet. Außerdem werden Schutzplatten bzw. Dämmplatten gem. Wärmeschutznachweis gegen anstehenden Erddruck geliefert und eingebaut.</p>

Gewerk	Zimmerarbeiten
Text	Der Dachstuhl wird aus KV-Holz (Konstruktionsvollholz) bzw. BS-Holz (Brettschichtholz für Mittel- und Fußpfette) gemäß statischer Berechnung hergestellt.

Gewerk	Dachdeckerarbeiten
Text	<p>Die Dacheindeckung erfolgt mit engobierten Tondachpfannen. Auf den Dachsparren wird eine atmungsaktive Unterspannbahn aufgebracht. Dachüberstände (Traufe und Ortgang außer Flachdach) werden mit Kunststoffprofilbrettern von unten verschalt.</p> <p>Die Stirnseiten werden mit Faserzementplatten/Kunststoffplatten oder gleichwertigem Material verkleidet. Alternativ werden Stirnbretter an den Traufen und Ortgängen in weiß beschichtet angebracht.</p> <p>Dachentwässerung: Es werden Dachrinnen, Fallrohre und Wasserspucker aus Zink mit allen erforderlichen Formstücken erstellt. Die Fallrohre werden vor dem Außenmauerwerk bis zum Terrain herunter geführt und an die Entwässerung angeschlossen.</p> <p>Attikaabdeckung: Die Ausführung der Attikaabdeckung und Dachüberstände richten sich nach der Architektenplanung. Materialvorgabe ist Zink oder gleichwertig, gegen Aufpreis sind auch Alternativen möglich.</p>

Gewerk	Lift
Text	Haltepositionen gemäß Zeichnungen, Liftausstattung `Standard`, Stromversorgung über Allgemeinstrom.

Gewerk	Außenfassade Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
Text	<p>Die Wärmedämmplatten werden an der Außenwand ganzflächig homogen ohne Fehlstellen ausgebildet, offene Fugen werden mit Schaum oder Dämmstoffstreifen dicht geschlossen. Versprünge zwischen den Platten, die später zu unterschiedlichen Materialstärken in der Armierung führen, werden plan geschliffen. Die Fassade erhält einen Farbanstrich in Weiß und zum Teil in anderer Farbe gemäß Auflagen der Baugenehmigung und als Akzentfarbstreifen.</p>

Gewerk	Fenster und Haustüren
Text	<p>Im Erd- und Obergeschoss wird die gesamte Fensterfläche gemäß den Mindestanforderungen der Bauaufsichtsbehörde berechnet. In der Standardausführung erhalten sämtliche Fenster-/Türelemente ein Wärmeschutzglas gem. Wärmeschutzverordnung. Alle Fensterelemente im Mauerwerk ab Erdgeschoss werden als Dreifach-Verglasung (U-Wert 0,6 bis max. 0,7 W/m²K) ausgeführt.</p> <p>Fenster: Fenster und Terrassentüren in den Wohnbereichen sind von innen weiß und außen in Anthrazit, aus witterungs- und alterungsbeständigen Kunststoffprofilen mit weißen Dreh-Kipp-Beschlägen ausgestattet. Es werden gemäß RAL güteüberwachte Markenprofile von SCHÜCO oder gleichwertigen Herstellern verwendet. Fensterelemente bis zu einer Breite von 1 m und max. Höhe von 1,35 m werden einflügelig mit einem Dreh-Kipp-Beschlag versehen. Bei Elementen über einer Breite von 1 m und Höhe von 2,26 m erfolgt eine Teilung, wobei ein Flügel als Drehflügel und der zweite Flügel als Dreh-Kipp-</p>

	<p>Flügel ausgestattet werden kann. Die Fenstertüren zu der Terrassen und Balkonen werden als schwellenloses Profil ausgeführt. Innerhalb der Wohneinheiten werden alle Fenster und Fenstertüren mit einbruchhemmenden Pilzkopf Beschlägen ausgestattet. Die Ausführung entspricht der RC 2NX Widerstandsklasse. Alle Fensterelemente, abgesehen im Bereich des Treppenhauses, sonstige Gemeinschaftsräume und Nebenanlagen, Spitzbodens, Ganzglaserkers und Dachflächenfenstern werden mit Kunststoffrollläden und von innen wärmegeämmten Rollladenkästen ausgestattet. Innerhalb der Wohneinheiten werden alle Fensteröffnungen mit E-Rollläden ausgestattet. Je Wohneinheit wird eine Fensteröffnung 0,9 m x 1,2 m im geöffneten Zustand als zweiter Fluchtweg ohne Elektroantrieb ausgestattet.</p> <p>Haustüranlage: Thermoisolierte von außen flächenbündige Hauseingangstür gem. Bemusterung der Marken SCHÜCO, HÖRMANN, RODENBERG oder gleichwertig aus Alu-Profilen inkl. einer Aluminiumfüllung. Zur Haustüranlage gehört eine komplette Drückergarnitur aus Edelstahl. Es wird eine Hauptschlüssel-Zentral-Schließanlage installiert (mit patentrechtlich geschützten Profil und Sicherungskarte mit erhöhter Aufsperr-, Nachschleiß- und Abtastsicherheit). Jede Wohnung erhält jeweils 3 Schlüssel.</p>
--	---

Gewerk	Fensterbänke
Text	<p>außen: Die Außenfensterbänke bei WDVS Fassaden bestehen aus Aluminium. Bei Putzfassaden erhalten alle bodentiefen Fensterelemente im Erdgeschoss statt einer ALU Fensterbank eine ALU Abschlusschiene. (Die Fensterbank entfällt)</p> <p>innen: Vor allen Fenstern mit Brüstung werden Natur- oder Kunststeinfensterbänke, in Snow-White, bis 28 cm Tiefe und 2 cm Stärke eingebaut. Die Fensterbänke im Bad und WC entfallen und werden mitgefließt.</p>

Gewerk	Gipskarton/Dämmarbeiten
Text	<p>Sofern im Obergeschoß eine Decke als Holzbalkendecke ausgeführt wird erhalten die Decken und Dachschrägen sowie das Treppenaue eine Verkleidung aus Gipskarton-Platten, 12,5 mm Stärke, auf Holz-Lattung mit einer Mineralfaserdämmung gemäß Schall- und Wärmeschutznachweis. In den Geschossen werden die Stoßfugen an den Filigranplatten verspachtelt.</p>

Gewerk	Innenputz
Text	<p>Die Innenwandflächen oberhalb der Fundamentplatte erhalten als Standardausführung einen tapezierfähigen (Qualitätsstufe Q2) Kalkzementputz inkl. Grob-Putz für Flächen, die später verfließt werden. Die Durchbrüche und Wandschlitze werden isoliert und geschlossen. An den Ecken werden Eckschutzschienen angebracht.</p>

Gewerk	Estrich
Text	<p>In allen Geschossen wird ein schwimmender Zementestrich eingebaut. Der Aufbau in den Geschossen wird durch den Wärme- und Schallschutznachweis vorgegeben.</p>

Gewerk	Treppenanlagen
Text	<p>Die Treppenanlage wird schalltechnisch entkoppelt als Stahlbetonfertigteiltreppe alternativ vor Ort geschalt mit Ortbeton hergestellt und mit Natur- oder Kunststeinplatten belegt. Stirnseitig im Treppenloch zwischen den Geschoßdecken erfolgt eine Randdeckenverkleidung.</p>

Gewerk	Elektroinstallation
Text	<p>Die Schalter- und Steckdosenabdeckungen werden in einem weißen Flächenschalterprogramm deutscher Hersteller wie Opus oder gleichwertig ausgeführt. Die Elektroleitungen in den Wohngeschossen werden unter Putz in Leerrohren verlegt. Die Erdung erfolgt über ein Erdungsband im Fundament und einer Potentialausgleichsschiene. Die Elektroverteilung innerhalb der Wohnung erfolgt über einen Wandeinbaukasten, der über die erforderliche Anzahl an Sicherungsautomaten und Schutzschaltern verfügt.</p> <p style="text-align: center;">SONDEREIGENTUM</p> <p>Kochen: 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 6 Steckdosen, 1 Steckdose für Dunst-Abzugshaube, 1 Stromanschluss für Elektroherd, 1 Steckdose für Backofen 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Stromanschluss für Geschirrspülmaschine, 1 Raumthermostat, 1 Jalousien- Anschluss.</p> <p>Wohnen/Essen: 2 Deckenlampenanschlüsse mit 1 Ausschaltung und 1 Wechselschaltung, 8 Steckdosen, 1 Leerrohr inkl. Kabel und komplette TV-Dose, 1 Netzwerkdose inkl. CAT 7 Kabel für (Internet/Telefon/IP-TV), 1 Raumthermostat, 1 Jalousien- Anschluss.</p> <p>Sofern in der WE Enthalten</p> <p>Gäste-WC: 1 Steckdose, 1 Deckenlampenanschluss mit Kontrollschalter außen, 1 Raumthermostat, 1 Jalousien- Anschluss.</p> <p>Diele/Flur: 1 Deckenlampenanschluss, 1 Wechselschaltung, 1 Gegensprechanlage.</p> <p>Sofern in der WE Enthalten</p> <p>Kind/Gast: 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 5 Steckdosen, 1 Leerrohr inkl. Kabel und komplette TV-Dose, 1 Raumthermostat, 1 Jalousien- Anschluss, 1 Rauchmelder.</p> <p>Schlafzimmer: 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 5 Steckdosen, 1 Leerrohr inkl. Kabel und komplette TV-Dose, 1 Raumthermostat, 1 Jalousien- Anschluss, 1 Rauchmelder.</p> <p>Bad: 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 1 Wandlampenanschluss, 2 Steckdosen, 1 Raumthermostat, 1 Jalousien- Anschluss.</p> <p>Sofern in der WE Enthalten</p> <p>Abstellraum WE: 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 2 Steckdosen, 1 Telefonanschluss ohne Anschluss an das Telekomnetz, ein Anschluss für 1 Waschmaschine und 1 Trockner</p> <p>Terrasse/Balkon: 1 Steckdose, 1 Wandlampenanschluss</p> <p style="text-align: center;">GEMEINSCHAFTSEIGENTUM</p> <p>Technikraum: Ausschaltung mit 1 Schiffsarmatur, Stromkastenverteiler inkl. Zählerplätze sowie 1 Wartungssteckdose. Fahrradraum & Technik außerhalb jeweils mit 1 Ausschaltung und 1 Schiffsarmatur.</p> <p>Treppenhaus: 1 Aufbauleuchten inkl. Bewegungsmelder je Etage</p> <p>Hauseingang: 2 Lampen mit integriertem Bewegungsmelder.</p> <p>Rauchmelder: je Stockwerk wird im Treppenhaus jeweils ein Rauchmelder montiert.</p> <p>SAT-Anlage: 1 Es wird eine SAT-Anlage mit Anschlüssen im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kind/Arbeiten. SAT-Receiver sind nicht im Lieferumfang enthalten.</p> <p>Alle erforderlichen Anschlüsse für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung werden hergestellt.</p>

Gewerk	Heizungsanlage
Text	<p>Es wird eine umweltfreundliche, vollautomatische, energiesparende Luft/Wasser-Wärmepumpe als Splitgerät (Außen-/ und Inneneinheit) eingebaut. Die Anlage verfügt über ein intelligentes Regulierungssystem mit Außentemperaturfühler und automatischer Nachtabsenkung. Die energieeffizienten, zentralen und dezentralen Warmwasserpumpen erzeugen den Warmwasserbedarf für jede Wohneinheit. Das aufeinander abgestimmte System ist hocheffizient und läuft ohne Zirkulationsverlust.</p> <p>Die Wärmeabgabe erfolgt in der Standardausführung über eine Fußbodenerwärmung mit individuellen Raumtemperatursteuerung im EG, I OG und II OG. Technische Anforderungen und Bemessungsgrundlage erfolgen nach Vorgaben der neuen Energieeinsparverordnung.</p> <p style="text-align: center;">Zähler</p> <p>Jede Wohneinheit wird mit Kalt- und Warmwasser-Zählereinbaustrecken versehen. Die Heizkostenermittlung erfolgt über Wärmemengenmesser. Die Zähler und Wärmemengenmesser werden bei entsprechenden Abrechnungsfirmen vom Käufer bzw. Verwalter angemietet.</p>

Gewerk	Lüftungsanlage
Text	<p>Belüftung der Bäder und nach Anforderung auch der Gäste-WC's Räume erfolgt über Einzelentlüftungsanlagen, sonst eine natürliche gesunde Belüftung aller Räume mittels Fensterfalzlüfter.</p> <p>Die Dimensionierung der Lüftungsbauteile erfolgt durch eine Fachplanung.</p>

Gewerk	Sanitärinstallation
Text	<p>Alle Wasserleitungen bestehen aus Kunststoffrohren oder gleichwertigen Materialien, Warmwasserleitungen werden wärmeisoliert. Entwässerungsleitungen bestehen aus PVC-Material mit Entlüftung über das Dach. In der Grundausrüstung sind alle Sanitärobjekte in weißer Farbe enthalten. Eine farbige Ausführung der Sanitärobjekte ist gegen Aufpreis möglich.</p> <p>Küche: 1 Anschluss für Kalt- und Warmwasser für Spüle und Spülmaschine</p> <p>Bad: Gefliester Duschbereich bis max. 1,0 m 1,0 m, mit bodenebenem Duschaufbau oder alternativ Duschrinne. Duschaabtrennungen sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Verchromte THERMOSTAT-Brausebatterie mit Wandstange inkl. Kopf- und Handbrause, Marke Hans Grohe Crometta S240 RAIN-SHOWER-SYSTEM</p> <p>1 Porzellan Handwaschbecken Renova Nr. 1 Plan 65 cm inkl. Einhebelmischbatterie Fabrikat HANS GROHE, Serie: Logis 100 oder gleichwertig.</p> <p>1 wandhängendes, WC mit Unterputzspülkasten. Fabrikat GEBERIT, Serie: V & B Architectura oder alternativ Renova Nr. 1 Plan, Tiefspül-WC, spülrandlos inkl. WC-Deckel mit Absenkautomatik (Soft Closed).</p> <p>Gäste-WC: 1 Porzellan Handwaschbecken V & B Architectura oder alternativ Renova Nr. 1 45 cm inkl. Einhebelmischbatterie Fabrikat HANS GROHE, Serie: Logis 100 1 wandhängendes, WC mit Unterputzspülkasten. Fabrikat GEBERIT, Serie: V & B Architectura oder alternativ Renova Nr. 1 Plan, Tiefspül-WC, spülrandlos inkl. WC-Deckel mit Absenkautomatik (Soft Closed).</p> <p>Abstellraum WE: je Wohneinheit 1 Waschmaschinenanschluss für Kaltwasser inkl. Abflussgarnitur.</p>

Gewerk	Fliesen innerhalb der Wohneinheiten
Text	<p>Wandfliesen: Je Wohneinheit: Im Bad und WC umlaufend maximal 1,20 m hoch gefliest, im Duschbereich maximal 2,00 m hoch gefliest. Die Höhe des Fliesenspiegels ist nach Wunsch variabel und muss vorher abgestimmt werden. Fliesenformate sind wählbar 30 x 30 cm oder alternativ 30 cm x 60 cm.</p> <p>Bodenfliesen: Je Wohneinheit: Bad, Gäste-WC, Flur, Abstellraum erhalten Bodenfliesen. Fliesenformate sind wählbar 30 x 30 cm oder alternativ 30 cm x 60 cm.</p>

Gewerk	Tischlerarbeiten/Innentüren
Text	<p>Wohnungseingangstüren: Türelement mit Schall-Ex. Farbe: innen und außen weiß beschichtet. Außen mit Edelstahl-Ziehgriff innen Anlehnung an die Innentürendrucker.</p> <p>Innentüren: Sämtliche Türen im Wohnbereich sind CPL Foliendekor Elemente, bestehend aus Umfassung's Zarge mit umlaufender Gummilippendichtung, Röhrenspansteg Türblättern, stabilen Bändern, Buntbartschloss und Drückergarnitur.</p>

Gewerk	Schlossereiarbeiten
Text	Treppengeländer werden in Edelstahl ausgeführt.

Gewerk	Bodenbeläge innerhalb der Wohneinheiten
Text	Alle übrigen Wohnräume ohne Fußbodenbelag.

Gewerk	Maler- und Tapezierarbeiten
Text	<p>Malerarbeiten innerhalb der Wohneinheiten sind im Preis nicht enthalten.</p> <p>Malerarbeiten im Treppenhaus: In Treppenhaus werden die Decken und Wände glatt gespachtelt und in Farbe weiß gestrichen. Im Hausanschlussraum werden die Wände und Decken weiß gestrichen.</p>

Gewerk	Briefkasten- und Klingelanlage
Text	Der Eingangsbereich wird eine Briefkastenanlage sowie eine Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung inkl. Videofunktion installiert.

Gewerk	Balkone
Text	Der Balkon-Belag besteht aus Feinsteinzeugplatten auf Stelzen. Als Absturzsicherung ein Edelstahlhandlauf inkl. Pfosten und Füllung mit VSG Sicherheitsglas als Milchglasplatten.

Gewerk	Fahrradabstellraum
Text	Betonfertiggarage als Abstellraum je nach Anforderung 1 bis 2 Brennstellen sowie eine Steckdose.

Gewerk	Außenanlagen
Text	Der Terrassenbelag besteht aus Feinsteinzeugplatten in grau. Die Zuwege werden mit Pflaster befestigt. Die Gartenanlage wird gemäß Baugenehmigung hergestellt und die übrige/neutrale Gartenfläche wird mit Erde befestigt und mit Rasen eingesät. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die öffentlichen Netze angeschlossen.

Gewerk	Allgemeines
Text	<p>Dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegen die derzeitige Planungsstand und die aktuell geltenden Bauvorschriften zugrunde. Etwaige Änderungen aufgrund der Detailplanung oder baugenehmigungsrechtlicher Belange bleiben ausdrücklich vorbehalten. Das gilt auch für Abweichungen zum Zwecke der Verbesserung, aus Gründen eines wirtschaftlichen Bauablaufes, zwingenden Konstruktionsänderungen und aufgrund von Änderungen der Lieferprogramme sowie Auflagen der Behörden und anderen nicht vorhersehbaren Gegebenheiten. Sonderwünsche sind möglich, sofern der Baufortschritt, Auflagen der Statik und der Bauaufsicht dieses zulassen. Dadurch bedingte Mehrkosten werden der Käuferseite besonders berechnet.</p> <p>Notwendige elastische Versiegelungen in den Feucht- und Sanitärräumen sind Pflegefugen und nach der Wohnungsübergabe von dem Erwerber in regelmäßigen Abständen zu warten. Die Bem Wohnbau übernimmt hier lediglich eine Gewährleistung über einen Zeitraum von sechs Monaten. Die in den Grundrissen, Lageplänen und Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, etc., dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern in der Baubeschreibung nicht anders erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfanges.</p> <p>Maßtoleranzen gegenüber den Baugesuchsplänen bis zu 3 % sind zulässig und berechtigen nicht zu Kaufpreisänderungen.</p>

Materialpreise:

• Wandfliesen	pro m²	30,00 €
• Bodenfliesen	pro m²	30,00 €
• Marmor & Granit	pro m²	135,00 €
• Balkon/Terrassen Belag	pro m²	35,00 €
• Innentüren	je Stück	300,00 €
• Drückergarnitur (Innentür)	je Stück	25,00 €

Stand: 08.10.2020