



BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: Neubau eines Doppelhauses mit 2 x ca. 122m² Wohnfläche
Bauort: Auf einem Grundstück Ihrer Wahl

Auf einem Grundstück Ihrer Wahl wird dieses Doppelhaus in zukunftsweisender, monolithischer Bauweise errichtet.

Das gesamte Bauvorhaben wird konzipiert, geplant, ausgeschrieben und überwacht. Sämtliche dargestellten Materialien und Qualitäten sind Empfehlungen. Selbstverständlich sind hier Änderungen jeglicher Art möglich. Wir beraten Sie gerne und holen Angebote für sämtliche gewünschten Ausstattungen ein. Zur Wahrung eines stimmigen Erscheinungsbildes sind Veränderungen der Außenhülle immer in Kombination mit den benachbarten Einheiten zu sehen.

Wir arbeiten ausschließlich mit ausgewählten Handwerksbetrieben aus der Region zusammen um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten und die angestrebte hohe Qualität zu erreichen. Selbstverständlich werden wir die Vergabe der Gewerke mit Ihnen besprechen, sodass Sie hier Wunschfirmen ergänzen oder Eigenleistungen erbringen können. Im Rahmen der Bauüberwachung werden wir sämtliche Gewerke überwachen und die mangelfreie Erbringung prüfen.

Die gesamte Baumaßnahme wird durch uns als Architekten geplant und überwacht. Sie sind Bauherr und somit Auftraggeber jedes Gewerkes. Wir sind Ihre Vertreter und sorgen für die reibungslose Umsetzung Ihrer Wünsche. Im Gegensatz zu einem Bauträger hat dies zahlreiche entscheidende Vorteile insbesondere im Bereich der Nebenkosten (Grunderwerbsteuer) sowie im Bereich der Gewährleistungen und Garantien. Außerdem sind Sie frei in der Wahl der ausführenden Firmen.

Die folgende Beschreibung ist Bestandteil eines jeden Bauvertrages und definiert detailliert die gewünschte Ausstattung und Qualitäten:



Baustelleneinrichtung und Baumaterialentsorgung

Die Baustelle wird mit allen notwendigen Werkzeugen und Gerüsten, einem Baustellen-WC sowie einem Baustromanschluß eingerichtet. Der Bauwasseranschluß wird auf dem Grundstück erstellt. Die Verbrauchskosten für Baustrom und Bauwasser werden mit den Gewerken abgerechnet. Verpackungsreste und anfallender Bauschutt aus den Leistungen des Auftragnehmers werden entsorgt. Das Objekt wird besenrein übergeben.

TITEL 1 ERDARBEITEN

1.1 Mutterboden

Der Mutterboden im Bereich des Baukörpers wird bis auf eine Mächtigkeit von max. 40 cm abgeschoben und auf dem Grundstück fachgerecht in Halden gelagert. Die Lagerung erfolgt getrennt von anderen Bodenarten. Der Mutterboden wird im Verlauf der gesamten Bauzeit vor Verunreinigungen geschützt. Ist zu viel Boden vorhanden bzw. eine Zwischenlagerung auf dem Grundstück nicht möglich, muss dieser auf Kosten des Bauherren zu einer Erddeponie gefahren und entsorgt werden.

1.2 Füllsand

Lieferung und Einbau von Füllsand oder geeignetem Recyclingmaterial in guter, brauchbarer Qualität im Bereich des abgesteckten Baukörpers, inkl. der notwendigen Arbeitsfläche, schichtenweise eingebracht und mechanisch verdichtet. Das Füllsandbett wird fachgerecht für die Aufnahme der Stahlbetonsohle vorbereitet.

Die Oberkante der Gründungssohle wird mit ca. 20 cm über Oberkante Gelände fixiert. Das Füllsandbett ist mit einer Stärke von 40 cm (verdichtete Höhe) einkalkuliert. Ein erforderlicher Mehraufwand an Auskofferungsarbeiten oder Erhöhung des Grundstücksniveaus wird nach Material- und Lohnanteil abgerechnet.

1.3 Fundamentgräben

Bodenaushub von Frostschrüzen, Streifen- und Punktfundamenten sowie Sohlenverstärkungen entsprechen den Auflagen der statischen Berechnung und den Maßen der gültigen Zeichnung.

Anmerkung:

Es wird normaler, leichter bis mittelschwerer, tragfähiger Boden (Bodenklassen 1 – 5 gem. DIN 18300) ohne Baum-, Wurzel und Schuttanteilen angenommen. Die Tiefe aller Fundamente ist auf max. 0,90 m unter der Oberkante Erdgeschosssohle beschränkt. Die Tragfähigkeit des Bodens muss mindestens 200 kN/m² betragen. Bei in der Örtlichkeit angetroffenem nicht tragfähigem verunreinigtem Boden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Dazu gehören unter Umständen folgende Sonderleistungen:

1. Erhöhter und zusätzlicher Bodenaustausch
2. Aufwand für das Entfernen von vorhandenen Schutt, Bäumen und Sträuchern etc.
3. Tragfähigkeit verbessernde Maßnahmen.

Diese unter Umständen erforderlichen Arbeiten werden gesondert berechnet.



1.4 Verschlichten des Mutterbodens

Der unter Ziffer 1.1 zwischengelagerte, noch vorhandene Mutterboden wird mit Maschineneinsatz auf den verbleibenden Grundstücksflächen im Grobplanum verschlichtet. Die Verteilung erfolgt in Abstimmung mit dem Bauherren. Ausführung ohne Anordnung von Erdwällen und Niveaupertiefungen in ebener, höhengerechter Ausführung.

Wenn gewünscht, ist zusätzliche Lieferung von Mutterboden separat in Auftrag zu geben und gesondert abzurechnen.

TITEL 2 TRAGENDE KONSTRUKTIONEN, MAUERWERKSSTAHLBETONARBEITEN

2.1 Gründung / Streifenfundamente

Ausführung von Streifenfundamenten, Punktfundamenten und Sohlenverstärkungen nach den Auflagen der statischen Berechnung sowie der vorhandenen Detailzeichnung, eingebracht in die Fundamentgräben der Pos. 1.3 in gut verdichteter höhengerechter und waagerechter Ausführung. Die Oberfläche wird zur Aufnahme des aufgehenden Mauerwerkes vorbereitet.

Sondergründungsmaßnahmen wie biegesteife Platten, Pfahlgründungen, zusätzliche Sohlenverstärkungen usw., die erforderlich werden, weil nicht tragfähiger Boden angetroffen wird, erhöhen den Leistungsumfang und werden gesondert abgerechnet.

2.2 Gründung / Sohle

Erstellung der Stahlbetonsohle nach den Vorgaben der Zeichnungen und der statischen Berechnung. Trennung zwischen Füllsand und Sohle durch eine Baufolie mit ausreichender Überdeckung. Planungsgerechte Ausführung aller erforderlichen Aussparungen und Sohlenverstärkungen unter Berücksichtigung der Statik.

In den Arbeiten für die Sohle sind mit enthalten:

1. Anordnung eines umlaufenden Erdungsbandes, das im HAR/HWR zusammengefasst wird, oder an einer sonstigen geeigneten Stelle installiert wird.
2. Anordnung von Leerrohren für die Durchführung von Gas-, Wasser-, Strom- und Postleitungen, soweit dies das zuständige EVU verlangt. Anordnung einer Kabelgrube von min. 50/50 cm an geeigneter Stelle im HWR. Diese wird nach Einbringen der Versorgungsleitungen wieder geschlossen. Wird von den Versorgungsunternehmen ein Mehrspartenhausanschluss geliefert, wird dieser an einer geeignete Stelle eingebaut.
3. Ausführung sämtlicher erforderlichen, objektbezogenen Schalungsarbeiten. Übergabe einer eben abgezogenen, waagerechten Sohlenoberfläche.



4.

Grundleitungen werden in PVC unterhalb der Sohle gefällegerecht und objektbezogen verlegt. Diese Leistung gehört zu den Sanitärarbeiten (s. Titel 5) und ist von dem ausführenden Sanitärfachbetrieb zu erbringen. Die Rohre werden bis ca. 1 m außer Haus und ca. 60 cm unter Sohle geführt.

2.3 Umfassungswände der Wohngeschosse

2.3.1 Wandaufbau

Die Umfassungswände werden monolithisch aus gedämmten Porotonsteinen in erforderlicher Stärke hergestellt. Die Verarbeitung erfolgt einschließlich aller in den Zeichnungen fixierten Vorlagen, Nischen und Mauerwerksöffnungen. Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit durch Sperrfolien bzw. Bitumenpappen. Die Sohlplatte wird vollflächig mit einer Bitumenbahn abgeklebt.

2.3.2 Außenwandputz

Strukturierte mineralische Fertigputze wie Elastolith, Alsecco oder gleichwertige Produkte kommen zum Einsatz. Hier handelt es sich um einen weiss durchgefärbten, sperrenden und dämmenden mineralischen Putz, der ideal auf den Untergrund abgestimmt ist.

2.3.3 Außenfensterbänke

Aluminium Fensterbänke in weiß

Alternativ: Fertigteilfensterbänke aus Faserzement-Beton oder Naturstein (Granit). Auf Wunsch werden die Fensterbänke mit geeigneter Farbe andersfarbig gestrichen. Bodentiefe Fenster und Türen erhalten eine Schwelle aus Naturstein, nach Wunsch der Bauherren.

Gesamtstärke der Umfassungswände ca. 40 cm

2.4 Innenwände der Wohngeschosse

Innenwände des Erd- und Dachgeschosses aus wärmespeichernden Kalksandsteinwänden (KSL) 11,5/17,5/24 cm Stärken, Ausführung entsprechend der DIN 1053 und den Auflagen der statischen Berechnung und Zeichnung.

Die Kombination von wärmedämmenden Umfassungswänden mit den wärmespeichernden Innenwänden trägt Sorge für ein optimales Raumklima.

Die Ausführung der Innenwände erfolgt handwerksgerecht in flucht- und lotrechter Ausführung, einschließlich aller durch die Zeichnung fixierten Vorlagen, Nischen und Mauerwerksöffnungen. Die Sperrung gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird durch Bitumenpappeinlagen bzw. Sperrfolien gewährleistet. Die Überbrückung der Innentüröffnungen erfolgt mit Kalksandsteinstürzen. Ausgeführt werden alle notwendigen Versorgungs- und Entsorgungsschlitze zum Ober- bzw. Dachgeschoss.



2.5 Wohnungstrennwände

Es werden schalldämmende Trennwände ausgeführt.

Ausführung mit zwei Schalen Kalksandsteinmauerwerk, je 17,5 cm stark, getrennt durch eine Lage ca. 3,0 cm starke Mineralwollmatte. Die Trennung der einzelnen Objekte erfolgt ab Oberkante Sohle.

2.6 Geschossdecken, Kragplatten

Stahlbetondecke über den Geschossen als Fertigteildecke mit Großflächenplatten, Unterseite glatt und eben, Stöße sauber verspachtelt.

Ausführung der Deckenplatten und des aufgetragenen Ortbetonteiles nach den Auflagen der statischen Berechnung. Auskragende Bauteile unterseitig in Sichtbeton mit Wassertropfkante, Aufkantung in Sichtbeton.

In dem Leistungsumfang sind enthalten:

1. Anordnung aller zeichnerisch fixierten und erforderlichen Aussparungen.
2. Über- und Unterzüge, soweit statisch ermittelt.
3. Anordnung von notwendigen Dämmanteilen, z.B. im Randbereich der Decke.
4. Fachgerechte, ebene Ausführung der Deckenoberflächen.
5. Anordnung von ISO-Stürzen im Bereich von auskragenden Balkonplatten etc.
6. Obere- und untere Bewehrung.

TITEL 3 DACHKONSTRUKTION, ZIMMERER-DACHDECKERARBEITEN, DÄMMARBEITEN

3.1 Dachstuhl

Der Dachstuhl wird als zimmermannsmäßig, handwerksgerechte Konstruktion erstellt. Die Dachform und Dachneigung entsprechen der vorliegenden Zeichnung.

Zur Anwendung kommt im ausgebauten Dachgeschoss vorgetrocknetes Bauholz, nordische oder süddeutsche Ware, Schnittklasse S 10. Ausführung aller planerisch fixierten Ausbauten, Dachgauben usw.. Das gesamte Holz wird vor dem Einbau fachgerecht mit gesundheitlich ungefährlichen und umweltfreundlichen Mitteln imprägniert. Der Dachstuhl wird einschließlich aller erforderlichen, verzinkten Kleinteile und Bolzen sowie statisch fixierten Stahl-Rahmenkonstruktionen, Stahlstützen etc. zimmermannsmäßig abgebunden und gerichtet.

3.2 Dämmarbeiten

Anordnung von Dämmung in folgenden Bereichen:

1. Im Bereich von eingezogenen Bauteilen (eingezogene Eingangsbereiche, Terrassen etc.).
2. Im Bereich des Dachgeschosses zwischen den Sparren (Mineralwolle in erforderlicher Stärke gem. Wärmebedarfsberechnung –gem. EnEV-, Vollsparrendämmung).



Unterhalb der Sparren ist eine PE Folie im Dachgeschoss angebracht.
Die Verlegung erfolgt mit ausreichend großer Überlappung und in vollflächiger, fachgerechter und winddichter Ausführung.

3. Im Bereich von Gauben und Ausbauten in erforderlicher Stärke.
4. Im Bereich des Sockels umlaufend, in Höhe der Stahlbetonsohle.

3.3 Verkleidungsarbeiten im Dachgeschoss

Dachschrägen, Dachgeschossdecken, Erkerseiten und deren Decken werden mit Gipskartonplatten der Firma Rigips, Fermacell oder glw. in einer Stärke von ca. 12,5 mm verkleidet. Die Plattenstöße werden fachgerecht verspachtelt. Die Gesamflächen werden so übergeben, dass mit geringfügigen Nacharbeiten die Malerarbeiten ausgeführt werden können.

3.4 Dachdeckerarbeiten

Konterlattung auf Sparren, darauf Lattung scharfkantig und imprägniert. Die Ausführung erfolgt nach der neuesten gültigen Regel des Dachdeckerhandwerkes. Anordnung einer dampffernen Delta-Unterspannbahn oder gleichwertiges Fabrikat zum Schutz vor Flugschnee. Die Eindeckung erfolgt mit einer

Qualitäts-Betonpfanne der Firma Braas „Tegalit“.

In der Farbe „schiefergrau matt“

Sofern die Baugenehmigung eine abweichende Farbe vorgibt, erfolgt die Farbgebung gemäß Vorgabe. Die Verlegung der Dachpfannen erfolgt nach den Richtlinien des Dachdeckerhandwerkes.

Alternativ können Dachziegel nach Vorgabe des Bauherren verwendet werden, sofern diese den technischen Anforderungen entsprechen, wie z.B. Tondachziegel der Fa. Braas/Lafarge (Rubin 11) in den Farben Rot, Braun oder Schwarz oder engobiert (gegen Mehrpreis).

Einfassung des Schornsteinkopfes (sofern ein Kamin (SL) gewünscht wird) und der Gauben mit Bleiband.

Anordnung von Dunstrohrpfannen in ausreichender Anzahl.

Bei Balkonen und Loggien wird bei Überbauung von Wohnbereichen ein fachgerechtes Warmdach ausgeführt.

Aufbau:

Dampfausgleichsschicht, Sperrung, Dämmung, Randanschlüsse zu den umfassenden Wänden aus Zinkblech oder Wandanschlussprofilen. Anordnung eines Bodenablaufes, bzw. Ausführung von Wasserspeiern. Der Belag erfolgt aus Holzdielen. Alternativ ist ein Belag aus WPC (Holzoptik) oder geschliffenen Kunststeinplatten der Größe 50/50 cm, verlegt auf Stelzlager (Hartgummilager oder Mörtelsäcke) möglich.

Gesamtausführung nach den Richtlinien des Dachdeckerhandwerkes und die Abhängigkeit von der Zeichnung.



TITEL 4 ELEKTROINSTALLATION

Die Ausführung erfolgt nach der einschlägigen DIN und den gültigen VDE-Vorschriften. Zur Ausführung kommen standardmäßig weiße Abdeckungen für Schalter und Steckdosen, in großflächiger Art z. B. die Firma Busch-Jaeger 212. Die Platzierung der Schalter und Steckdosen, sowie der sonstigen Elt-Ausstattung erfolgt in Abstimmung mit dem Bauherren. Zur Info: Rein weiße Schalter- und Steckdosenabdeckungen sind mit Mehrkosten verbunden.

Vorgesehen und kalkuliert ist folgende Ausstattung:

4.1 Wohnzimmer

2 Deckenbrennstellen in Ausschaltungen, 9 Steckdosen, 1 Leerrohr für Antennenanschluß mit max. 10 m Zugdraht.

4.2 Diele

2 Deckenbrennstellen in Wechselschaltung mit 3 Tastern, 2 Steckdosen, 1 Telefonanschluss mit PC - Anschlussmöglichkeit.

4.3 Windfang

- entfällt -

4.4 Gäste-WC

1 Wandbrennstelle in Ausschaltung, 1 Steckdose.

4.5 Küche

1 Geräteanschlussdose für E-Herd (separat gesichert), je eine Steckdose für Kühlschrank und Wrasenabzug und 1 Steckdose für Spülmaschine (separat gesichert), 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 6 Steckdosen.

4.6 Hausanschlußraum/Hauswirtschaftsraum (HAR/HWR)

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 4 Steckdosen, je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner (separat gesichert).

4.7 Badezimmer

2 Wandauslässe in Ausschaltung, 1 Deckenauslass in Ausschaltung, 4 Steckdosen.



4.8 Schlafzimmer (Gäste-, Arbeits-, Kinderzimmer,)

In jedem Raum:

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 4 Steckdosen. Anschluß für Telefonanschluß nach Absprache.

4.9 Ankleide Obergeschoss

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 2 Steckdosen

4.10 Flur Obergeschoss

1 Deckenbrennstelle in Tastenschaltung mit 2 Tastern, 2 Steckdosen.

4.11 Außenbereich

2 Einbauspots am Eingangsbereich in Ausschaltung, 2 Einbauspots und 1 Wandauslaß im Terrassenbereich in Ausschaltung, 1 spritzwassergeschützte Steckdose im Terrassenbereich mit einer Kontrollausschaltung im angrenzenden Raum, 1 Klingelanlage komplett mit Gong im Dielenbereich und Drücker an der Haustür.

4.12 Sonstiges

Anordnung und Anschluss eines laufenden Fundamenterders. Erdung der Duschtassen und Badewannen, sowie der gesamten Anlage. Potentialausgleichschiene im Bereich der Hausanschlüsse. Zählerschrank in weiß mit einem Zählerplatz nach Vorschrift. Verteilung mit einer ausreichenden Anzahl an Sicherungsautomaten. Anschluss der Heizung und – sofern vorhanden - der Garagen (SL) und Carports (SL). Der Leistungsumfang dieser Bauteile ergibt sich aus den gesonderten Aufstellungen.

TITEL 5 SANITÄRINSTALLATION

Anmerkungen:

Es kommen nur Qualitätsobjekte zur Ausführung. Die nachstehend aufgeführten Typenbezeichnungen sind nur beispielhaft.

5.1 Badezimmer (OG) mit Wanne, ebenerdiger Dusche, WC, Waschtisch und Fußbodenerwärmung:

Badewannenanlage:

Emaillierte Stahleinbauwanne, Fabrikat Kaldewei, Model Saniform – Plus 1700/750 oder gleichwertig mit Excenterablaufgarnitur, auf Putz Einhebelmischer, Handbrause Fabrikat (Fab.) Eurosmart von Grohe und Brausehalter verchromt.

Preis: 182,00€ zzgl. MwSt.
Zzgl. Armatur: Preis: 190,00€ zzgl. MwSt.



Duschanlage:

Emaillierte Stahlduschwanne flache Form, Fab. Kaldewei passend bis 900/900 mit unter Putz Einhebelmischer, Grohe Brausestange Model Unica-S 90 und Croma 2jet Handbrause. Die Dusche ist ebenerdig. Duschtrennwand aus Glas ohne Gleit- oder Schwingtüren passend zur Duschwanne mit silberfarbenen Beschlägen und Befestigungsteilen. Alternativ kann der Duschbereich ebenerdig gefliest werden (gegen Mehrpreis).

Preis: 141,00€ zzgl. MwSt.
Zzgl. Duschwand Preis: 300,00€ zzgl. MwSt.

Waschtisanlage:

Einzelwaschtisch 65 cm breit Renova Nr. 1, Laura von Roca o. ä. Porzellanablage in einer Breite von 60 cm, Einhebelmischer Eurosmart von Grohe mit Kalt- und Warmwasseranschluss.

Preis: 248,00€ zzgl. MwSt.
Zzgl. Spiegel Preis: 97,00€ zzgl. MwSt.

Klosettenanlage:

Wand-WC als Tiefspüler mit WC-Sitz Fab. Standard, Derby Top oder Renova Nr. 1 von Keramag, Geberit Kombifix Einbauspülkasten mit 2 Mengen Spartaste.

Preis: 190,00€ zzgl. MwSt.
Zzgl. Unterputzmodul: 125,00€ zzgl. MwSt.

5.2 Gäste WC mit ebenerdiger Dusche, WC und Waschbecken:

Duschanlage:

Emaillierte Stahlduschwanne flache Form, Fab. Kaldewei passend bis 900/900 mit unter Putz Einhebelmischer, Grohe Brausestange Model Unica-S 90 und Croma 2jet Handbrause. Die Dusche ist ebenerdig. Duschtrennwand aus Glas mit Gleit- oder Schwingtür passend zur Duschwanne mit silberfarbenen Beschlägen und Befestigungsteilen. Alternativ kann der Duschbereich ebenerdig gefliest werden (gegen Mehrpreis).

Preis: 141,00€ zzgl. MwSt.
Zzgl. Duschwand Preis: 750,00€ zzgl. MwSt.

Handwaschbeckenanlage:

Handwaschbecken 45 cm breit, Renova Nr. 1 mit Einhebelmischer und Porzellanablage 50 cm.

Preis: 200,00€ zzgl. MwSt.
Zzgl. Spiegel Preis: 97,00€ zzgl. MwSt.



Klosettenanlage:

Wie unter Klosettenanlage Badezimmer beschrieben.

Preis: 190,00€ zzgl. MwSt.
Zzgl. Unterputzmodul: 125,00€ zzgl. MwSt.

Armatur:

Kalkuliert sind Qualitätsarmaturen der Fa. Eichelberg - Grohe oder Grohe, oder gleichwertig in verchromter Ausführung.

Der Bauherr ist nicht an die fixierten Ausstattungsmerkmale gebunden. Er kann in der zuständigen Handwerker Ausstellung oder in dem zuständigen Sanitär Großhandel Objekte und Armaturen seiner Wahl bestimmen.

Farbe der Objekte

Alle Objekte in weiß glänzender Ausführung. Wahl von Sonderfarben, auf Wunsch des Bauherren, sind möglich. Mehrkosten auf Nachweis und mit schriftlicher Fixierung.

5.3 Küche und Hauswirtschaftsraum

In der Küche wird in der Wand, gemäß zur Verfügung gestelltem Küchenplan, ein Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie ein Abfluss vorgesehen. Anschluss für Geschirrspülmaschine ist vorgesehen. Im HAR/HWR ist der Waschmaschinenanschluss einschließlich Abfluss vorhanden.

5.4 Entsorgungsleitungen, Kalt- und Warmwasserleitungen

Entsorgungsleitungen aus PVC-Rotstrichrohren mit Entlüftung über Dach, unterhalb der Sohle gesammelt und ca. 1,00 m aus dem Haus geführt (Grundleitung s. Titel 2). Fachgerechte und wirkungsvolle Isolierung der Fallrohre im Schlitzbereich durch lose Mineralwolle. Warm- und Kaltwasserleitungen werden gründlich und wirkungsvoll isoliert, Rohrmaterial der Leitungen ist aus Kupfer-, Kunststoff- oder Verbundrohr. An gewünschter Position wird außen eine absperrbare Wasserzapfstelle mit separater Entleerung angeordnet. Änderungen aufgrund von Vorschriften und technischen Notwendigkeiten werden bei allen Sanitärarbeiten vorbehalten.

TITEL 6 KLEMPNERARBEITEN, SCHLOSSERARBEITEN

Zur Ausführung kommen vorgehängte, halbrunde Zinkblech-Regenrinnen. Die Anordnung und Größe richtet sich nach den örtlichen Erfordernissen und der Zeichnung.

Die Fallrohre werden bis zum bauseitigem Standrohr der Regenwasserentsorgungsleitungen geführt (30 cm über O.K. Gelände). Das Standrohr ist Leistungsbestandteil des Regenwasserkanals. Auf Wunsch können auch die Dachrinnen und Fallrohre gegen entsprechendem Aufpreis eckig ausgeführt werden.



Geländer:

Schutzgeländer werden gemauert und verputzt. Als Handlauf kommt im Außenbereich ein Edelstahlrohr mit ca. 40mm Durchmesser zur Ausführung. Treppengeländer siehe Titel 12. Gegen Aufpreis können Geländer aus Verbundsicherheitsglas verbaut werden.

Mauerwerksabdeckungen:

Mauerwerksbrüstungen im Außenbereich werden mit Zinkblech abgedeckt. Die Eindeckung erfolgt handwerksgerecht, entsprechend der DIN.

TITEL 7 HEIZUNGSARBEITEN

7.1 Heizungsanlage

Anordnung einer wandhängenden vollautomatischen Gas-Brennwert-Kesseltherme auf Basis der Wärmebedarfsberechnung mit raumluftabhängiger Abgasführung über Dach in Abstimmung mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger. Es erfolgt eine solare Brauchwasserunterstützung mittels Solarpaneelen auf dem geeigneten Dach.

Die Regelung der vorbeschriebenen Anlagen erfolgt über eine witterungsgeführte Heizungsregelung mit Außenfühler und Zeitschaltuhr für Nachtabsenkung. Die Heizungsanlage wird betriebsfertig installiert und gebrauchsfertig mit allen Bauteilen und Armaturen übergeben.

7.2 Vor- und Rücklauf

Der Vor- und Rücklauf zu den Plattenheizkörpern erfolgen aus Qualitätskupferrohren oder gleichwertigem Rohrsystem, fachgerecht verlegt und nach Wärmeschutzvorschrift isoliert.

7.3 Heizkörper, Fußbodenheizung

Anordnung von industriemäßig gefertigten, endbehandelten Ventilkompaktheizkörpern, entsprechend der DIN 4703, Farbe weiß, RAL-Ton, Folienschutz im Zuge der Bauzeit.

Im Badezimmer und im Gäste-WC wird ein Handtuchwärmekörper in Verbindung mit einer Fußbodenrücklauf temperierung installiert. Die Vor- und Rücklaufanschlüsse der Heizkörper erfolgen unter Putz. Farbe der Thermostate weiß. Die vorgesehenen Regelventile halten die Raumtemperatur automatisch konstant.

In den Wohnräumen des EG wird eine Fußbodenheizung, Deutsches Markenfabrikat, installiert. Die Raumtemperatur wird hierbei über AP-Raumtemperaturregler gesteuert.

7.4 Thermische Regelventile

Sämtliche Heizkörper erhalten voreinstellbare Thermostatventile.

z. B. Fab. Danfoss oder Heimeier (oder glw.)



Die vorgesehenen thermischen Regelventile halten die Raumtemperatur automatisch konstant.

7.5 Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung erfolgt nach dem Durchlaufprinzip über einen separaten Speicher, der mit der Therme kombiniert ist. Der Speicher wird unterhalb der Therme angeordnet.

Versorgt werden Küche, WC und Bad.

7.6 Fußbodenbegleitheizung im Bad

Im Bad wird eine Fußbodenerwärmung mit im Estrich verlegten Heizrohren erzielt. Die Regelung erfolgt über einen Rücklauf temperaturregelnder. Zusätzlich wird ein Handtuchheizkörper (Type New Clasicc o.ä.) gem. der Wärmebedarfsberechnung eingebaut.

7.7 Nennleistung

Die Nennleistung der Heizungsanlage wird in einer Wärmebedarfsberechnung ermittelt. Beheizt werden grundsätzlich alle Räume des Wohnhauses, mit Ausnahme des Hausanschlußraumes/Hauswirtschaftsraumes. Die Heizungsanlage ist im Hausanschlußraum platziert.

TITEL 7 A KAMIN-SCHORNSTEINANLAGE (Sonderleistung (SL))

Es wird ein Kamin mit Unterstützung der Heizungsanlage vorgesehen. Die Anlage wird als Fertigteilschornstein mit Schamotte-Einsatz, Rauchrohrdurchmesser ist 20 cm eingebaut. Der Schornstein wird versehen mit allen erforderlichen Teilen, Rauchrohranschlüssen und einer farblich zur Dachpfannenfarbe passenden Schornsteinkopfverschindelung über Dach.

Anordnung eines Zuluftkanales aus PVC – Rohr, i.M. D =200 mm unterhalb der Sohle nach Auflagen und in Abstimmung mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister.

TITEL 8 LÜFTUNGSANLAGE (Sonderleistung (SL))

Als Sonderleistung vorgesehen und in der Kostenschätzung als separate Position enthalten wird eine kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage (KWL) mit entsprechenden Auslässen in sämtlichen erforderlichen Zimmern. Die Positionierung der Anlage erfolgt im Hausanschlußraum.



TITEL 9 ESTRICHE

Alle ausgebauten Räume des Erd- und Dachgeschosses erhalten einen schwimmenden Zementestrich. Zur Anwendung kommen Qualitätsestrich-Dämmplatten mit raumumlaufender Randdämmung nach den Erfordernissen des Wärme- und Schallschutzes. Erdgeschossfußbodenaufbau in einer Gesamtdicke von ca. 18 cm. Der Dachgeschossfußbodenaufbau wird in einer Gesamtdicke von ca. 12 cm ausgeführt. Die Oberflächen werden geglättet übergeben. Estrich-Fugentrennschnitte nach den Auflagen der DIN und allen relevanten Stellen.

TITEL 10 FLIESENARBEITEN

10.1 Wandfliesen

Wandfliesen werden im Dünnbettverfahren fachgerecht auf verputzte Wandflächen verlegt. Alternativ hat die ausführende Firma die freie Wahl, diese Fliesen auch im Mörtelbett zu verlegen. Die Fliesenflächen werden sauber weiß eingefugt und grundgereinigt übergeben. Dachschrägen werden nicht eingefliest. Zusatzaufträge für Ablagen, Vorsprünge und Trennwände etc. verursachen Mehrkosten. Die Abrechnung erfolgt nach Aufwand.

Die Wahl der Fliese obliegt dem Bauherren, Materialpreis für Wandfliesen: 24,00 €/ m² brutto

Bäder und Duschbäder:

Im Bereich der Sanitärobjekte (WC, Waschbecken und Wanne) in jeweils erforderlicher Höhe (ohne Dachschräge), im Bereich der Dusche ca. 2,00m gefliest gem. Fliesenformat.

Gäste WC:

Im Bereich WC/Waschbecken ca. 1,40m hoch gefliest gem. Fliesenformat.

Küche:

Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsfläche nach Angaben des Küchenplanes bis max. 5 m².

10.2 Bodenfliesen

Die Küche, das Gäste-WC, die Diele des Erdgeschosses, der Hausanschlußraum sowie das Badezimmer erhalten einen keramischen Bodenbelag, fachgerecht im Dünnbettverfahren verlegt und mit zementgrauer Fugenmasse ausgelegt.

Die Entscheidung, die Bodenfliesen auch im Mörtelbett zu verlegen, wird der ausführenden Firma vorbehalten. Im Raumumfassungsbereich kommt eine weiß endbehandelte Holzfußleiste bzw. eine auf die Bodenfliesen abgestimmte Sockelfliese zur Anwendung. Verlegungsart der Bodenfliesen rechtwinklig, Diagonalverlegung als Sonderleistung gegen Aufpreis.



Die Wahl der Fliese obliegt dem Bauherren, Materialpreis für Bodenfliesen: 24,00 €/m² brutto

Anordnung von Messingschienen, wenn erforderlich, als Trennung zwischen Bodenbelägen verschiedener Art, Fliesen/Teppich etc.

Für das Verlegen ist eine Fliesengröße von max. 30 x 30 cm kalkuliert. Das Verlegen von größeren Fliesen kann einen Aufpreis bedeuten.

10.3 Versiegelungsarbeiten

Anordnung von Versiegelungen im Bereich von Dehnungsfugen der Wand- und Bodenkeramik an allen erforderlichen Stellen. Erstellt aus dauerelastischem Sanitärkautschuk (farbige Anpassung an den Fugenfarbton). Material bedingte Farbabweichungen sind jedoch möglich.

10.4 Marmorfensterbänke

Die Fensterinnenbrüstungen bekommen, soweit diese nicht gefliest sind, Marmorfensterbänke als Abdeckung, Wahlweise in den Materialien: micro, juragrau, Trani.

Der Bauherr ist in der Wahl der Materialien frei. Die Fensterbänke können auf Wunsch auch z.B. aus weiß endbehandeltem Holz mit vorderer aufgedoppelter Abrundung oder aus weißem oder farbigem Acrylglas ausgeführt werden.

TITEL 11 FENSTER, TÜREN, INNENTÜREN

11.1 Fenster-, Fenstertüranlagen

Fenster-, Fenstertüranlagen werden fachgerecht aus dunkelgrauen Qualitätskunststoffprofilen nach DIN gefertigt. Andersfarbige Innenseiten der Rahmen in jedem RAL-Ton sind ebenfalls möglich (ggf. Aufpreis). Alle beweglichen Flügel erhalten ein umlaufendes Dichtungsprofil und Doppelfalz. Schlagregensicherheit und Fugendurchlässigkeit nach den gültigen DIN Vorschriften. Feststehende Anlagen werden mit feststehenden eingesetzten Fensterrahmen gefertigt, damit sich das Gesamtbild der Fensteraußenansichten einheitlich darstellt.

Die Farbe der Fenster ist mit dunkelgrau festgelegt.

Zur Anwendung kommen grundsätzlich nur verdeckt liegende Qualitäts-Beschläge, ausgeführt als Drehkipp / Kippbeschläge, entsprechend dem Fensterformat und den Erfordernissen des Raumes. Die Form und Gestaltung der Anlagen ist der vorliegenden Planung des jeweiligen Haustyps zu entnehmen.

Der Einbau der Anlagen erfolgt fachgerecht mit äußerer umlaufender Versiegelung im Blendrahmenbereich.



Verglasung aller Fenster- und Fenstertüranlagen mit drei-Scheiben-Isolierglas (mit Ausnahme der Dachflächenfenster).

Alle Fenster erhalten eine einbruchhemmende Pilzkopfverriegelung.

11.11 Rollladen (SL)

Alle rechteckigen Fenster und Fenstertüren erhalten Rollläden aus weißen oder grauen Miniprofilen. Der Rollladenkasten ist ein wärmegeprägtes Fertigteil. Die Gurtaufwicklung erfolgt manuell, auf Wunsch elektrisch.

11.2 Haustüranlage

Die Haustüranlagen sind anspruchsvoll gestaltet und werden aus stahlverstärkten Kunststoffprofilen gefertigt. Ausführung als Drehtür mit 3 Bändern und Fünffachverriegelung, ein Steckschloss mit Profilzylinder und 3 Schlüsseln. Verglasung, soweit vorhanden, mit Zwei-Scheiben-Isolierglas als Wärmeschutzglas KW 1.1 (lt. Bundesanzeiger 1.2 W/m²K).

Beschläge Haustüranlage:

Drückergarnitur mit Schlossrosette, Wertangabe des gesamten Beschlages 127,82 €/Stück. Empfohlen werden die Beschläge der Firma HEWI.

Haustürbeschläge anderer Art in Abstimmung mit der am Bau tätigen Tischlerfirma.

11.3 Innentüren Wohngeschosse

Die Innentüren werden als fabrikmäßig gefertigte Türblätter und passende Umfassungszargen (Futter und Bekleidung) geliefert und fachgerecht eingebaut. (Stückpreis 250,00 € für Holzzarge mit Türblatt, Farbe und Dekor gem. Bemusterung).

Die Zargen erhalten eine umlaufende Gummidichtung. Türblätter mit Bundbartschloss und einem Schlüssel sowie mit einer Drückergarnitur aus Edelstahl gem. Musterkarte. Beschläge anderer Art in Abstimmung mit dem Tischler und Nachtragsangebot.

11.4 Verglaste Innentüren in den Wohngeschossen (Sonderleistung (SL))

Verglaste Türanlage zwischen Wohnzimmer und Diele. Diese Anlage ist auf eine Höhe von ca. 2,00 m beschränkt und besteht aus Holz-Rahmenkonstruktionen (Dark-Meranti weiß grundiert) und einer Verglasung. Die Breite der Anlage, deren Platzierung, sowie die geplante Grundrisseinteilung sind aus den jeweiligen Entwurfszeichnungen zu ersehen. Beschläge wie bei den Zimmer-Innentüren beschrieben.



TITEL 12 TREPPEN

12.1 Treppenpodeste

Die Treppenpodeste gehören zu den Außenanlagen. Wir raten, das Podest aus dem gleichen Materialien wie dem Hauszugang im Rahmen der Pflasterarbeiten zu erstellen.

12.2 Innentreppen

Zur Ausführung kommt eine Stahlbetontreppe einschließlich Fliesenbelag und Fußleisten mit einem abgemauerten Treppenauge und Brüstungen. Alternativ kann der Belag in Holz (z.B. Parkett) erfolgen.

Varianten können mit Mehrpreis verbunden sein. Wir beraten Sie hinsichtlich Ihrer Wünsche gerne und holen ggf. die erforderlichen Angebote ein.

Der Verlauf der Treppe ist aus den Entwurfszeichnungen zu ersehen.

TITEL 13 PUTZARBEITEN

Innenwandputz der Wände des Erd- und Dachgeschosses als glatt abgeriebener Kalk-Zementputz (Grauputz). Freistehende Kanten und Ecken werden durch Eckschutzschienen fachgerecht gesichert. Auf gesonderten Wunsch der Bauherren kann der Innenputz auch als Gips-Putz ausgeführt werden. Überbrückung von Schlitzen und Mauerwerksöffnungen, sowie Steigestränge mit Putzträgern, Dämmung der Leitungen im Hohlrumbereich der Schlitze. Der ausführenden Firma steht es offen für diesen Teilleistungsbereich auch Gipsputze zu verwenden.

TITEL 14 MALERARBEITEN UND TAPEZIERARBEITEN (Sonderleistung (SL))

14.1 Anstriche auf Metall

- entfällt -

14.2 Anstriche auf Holz innen

- entfällt -

14.3 Anstriche auf Holz außen

- entfällt -



14.4 Tapeten

Zur Ausführung kommen Raufasertapeten in grober Struktur im Decken- und Wandbereich aller Räume. Die Tapetenflächen werden anschließend weiß gestrichen. Bei Ausführung des Gipsputzes entfallen die Tapeten, erfordern jedoch eine detaillierte Oberflächen Behandlung (Schleifen), welches mit einem Aufpreis verbunden ist.

14.5 Anstriche auf Putz/Mauerwerk mit Fugenglattstrich

Der HWR wird im Wand- und Deckenbereich mit einem geeigneten Binderfarbenanstrich in weiß versehen. Wände mit Fugenglattstrich erhalten ebenfalls auf Wunsch einen weißen Anstrich.

TITEL 15 TEPPICHBELAGS-, PVC- BELAGSARBEITEN (Sonderleistung (SL))

15.1 Wohn- und Schlafräume

Wohn- und Schlafräume erhalten einen Laminatbelag bzw. alternativ einen Seidenveloursteppich. Art und Material der Beläge nach Wahl des Bauherren, dies im Rahmen der angegebenen Wertangabe. Die Teppiche werden mit geeigneten Teppichklebern auf den verspachtelten Estrichuntergrund fachgerecht verlegt. Das Laminat wird schwimmend auf einer Trittschalltrennlage verlegt.

Alternativ (gegen Aufpreis) können die Räume auch mit anderen Bodenbelägen, z.B. einem Fliesenbelag oder mit Parkett versehen werden.

Material Wertangabe des kalkulierten Bodenbelages: 19,50 €/m² brutto

15.2 Fußleisten

In Räumen, die mit Teppich ausgelegt sind, kommt eine umlaufende Teppichfußleiste zur Anwendung. In Räumen mit PVC-Belägen wird eine PVC-Schockleiste ausgeführt. Geflieste Fußböden erhalten eine Sockelfliese oder weiß gestrichene Holzfußleisten als Abschluss zur Wand.

TITEL 16 CARPORT / GARAGE (Sonderleistung (SL))

16.1

Erdarbeiten, Gründungen, Fundamente, Bodenplatte, waagerechte Isolierungen, Z-Isolierungen Zementverbundestrich wie unter der Baubeschreibung Wohnhaus beschrieben.

Alternativ, nach Wahl der Bauherren, kommt eine graue, 6 cm starke, in Füllsand verlegte, 10 x 20 cm große im Rechteck-Format stehende Pflasterung zur Ausführung.



16.2

Die Außenhaut wird optisch so wie das Wohnhaus ausgeführt. Wandstärke bei Putzbauten einschligig 24 cm, sonstige Leistungen wie unter Putzbauten beschrieben.
Die Wandinnenflächen können auf Wunsch in Fugenglattstrich ausgeführt werden.

16.3

Dacheindeckung als Flachdach im Sinne der Dachdeckerrichtlinien. Die Dacheindeckung bestehend aus einer, entsprechend der statischen Berechnung dimensionierten, von der Unterseite sichtbaren Holzbalkendecke, sturmverankert auf umlaufendem Ringanker. Die Holzbalken sind gehobelt. Verschalung aus ca. 21 mm starken imprägniertem Rauhspund. Eindeckung mit einer Lage besandeten V13 Bitumendichtungsbahn. Die Trenn- und Ausgleichsschicht besteht aus einer Glasgewebesweißbahn und einer Polybitumenschweißbahn, die Oberfläche ist grün beschiefert. Die Umrandungsblende besteht aus einem 80 mm hohen Aluminiumprofil. 1 Dachgully mit seitlichem Abgang, mit Anschluss an das PVC Fallrohr, welches bis Außenkante Garage geführt wird. Bei Carports wird eine Blende aus grundierten Glattkantbrettern hergestellt. Die Holzkonstruktion orientiert sich an der Statik und wird gehobelt und imprägniert übergeben.

TITEL 17 KELLER

17. nicht vorgesehen

TITEL 18 SCHLUSSBEMERKUNG

18.1 Änderungen technischer Art

Änderungen, Ergänzungen und Verbesserungen im Sinne des Bauherren und des technischen Fortschrittes bleiben vorbehalten. Abweichungen zwischen Zeichnungen und technischer Baubeschreibung bedürfen der Erörterung sowie der schriftlichen Festlegung.

Die technische Baubeschreibung wird Vertragsbestandteil und liegt dem Werkvertrag bei. Alle fixierten Raumgrößen und Achsmaße sind den Vorentwürfen entnommen worden, Abweichungen bleiben vorbehalten.

Die technische Baubeschreibung berücksichtigt die Energieeinsparverordnung in der gültigen Fassung. Es wird von einer Platzierung der Gebäude mit dem Wohnzimmer in Süd- bzw. Süd-Westrichtung ausgegangen. Eine abweichende Platzierung beeinflusst die Wärmeschutzberechnung und kann zu einem Mehraufwand der notwendigen Dämmarbeiten führen.

18.2 Angebote von Sonderwünschen



Angebot von individuellen Ausstattungen oder sonstige Sonderwünsche auf Anfrage. Wir beraten Sie gern. Das Angebot erfolgt auf dem Schriftwege. Nach Anerkennung und Unterzeichnung des Angebotes erfolgt die Ausführung der gewünschten Leistung.

18.3

Alle in dieser Baubeschreibung genannten Preise und Einheitspreise sind Bruttopreise. Die jeweils gültige MwSt. ist in den Preisen enthalten.

18.4 Urheberrecht

Sämtliche ausgehändigten Planungsunterlagen sind das geistige Eigentum der WELLNER + KROLL GmbH, Büro für ARCHITEKTUR + BAUBETREUUNG, Schledehauser Str. 104 , 49152 Bad Essen. Die Anwendung der ausgehändigten Planungsunterlagen und deren Nutzung ohne Einwilligung des Entwurfsverfassers wird strafrechtlich verfolgt.

TITEL 19 LEISTUNGSUMFANG

19. In der Kostenschätzung enthalten:

- Architekten- und Ingenieurleistungen
- Qualifizierte technische Beratung in der Planungsphase
- Fertigung des Bauantrages inkl. statischer Berechnung
- Erstellung der erforderlichen Ausführungszeichnungen
- Detailpläne, falls erforderlich
- Bauleitung während der gesamten Bauzeit

In der Kostenschätzung nicht einkalkuliert:

- Wesentliche Planungsänderungen, die eine neue statische Berechnung voraussetzen. Zusätzliche völlig neue Entwürfe, nach den individuellen Wünschen der Kunden, werden nach der Gebührenordnung HOAI, Mittelsatz, abgerechnet.
- Abfuhr und Entsorgung von überschüssigem Mutterboden und Ausschachtungsmaterial.
- Kosten für erhöhten Gründungsaufwand und Grundwassersenkung entsprechend Teil 1
- Baugrundgutachten, sofern nach der Bodenanalyse erforderlich
- In den Zeichnungen und Vertragsunterlagen mit SL = Sonderleistung gekennzeichnete Bauteile
- Winddichtigkeitsmessung mit Hilfe des „Blower Door“ Verfahrens einschließlich Zertifikat. Der Test kann nach den Putzarbeiten ausgeführt werden.
- Grundstückskosten
- Kosten für die Erstellung der Außenanlagen
- Hausanschlüsse
- Baugenehmigungskosten



TITEL 20 GARANTIE

Für alle im Rahmen des Bauvertrages durchgeführten Leistungen erhält der Bauherr vom jeweiligen Unternehmer einen Gewährleistungsanspruch von fünf Jahren.

Die genauen und gültigen vertraglichen Regelungen und Leistungen sind im Bauvertrag fixiert.

TITEL 21 SONSTIGES / VERFAHRENSWEISE

Wir arbeiten ausschließlich mit regionalen und uns langjährig bekannten Firmen und Handwerksbetrieben zusammen. Hierdurch gewährleisten wir die hohen Qualitätsansprüche und, sofern ein Mangel auftreten sollte, die unkomplizierte und kurzfristige Behebung. Auf Wunsch des Bauherren können die Gewerke auch an andere Firmen vergeben werden. Sofern diese uns unbekannt sein sollten, werden wir die Leistungsfähigkeit zur Sicherung der angestrebten Qualität prüfen. Auf Wunsch können einzelne Gewerke auch in Eigenleistung erbracht werden.

Zur Wahrung der Garantie- und Gewährleistungsansprüche werden sämtliche Gewerke durch den Bauherren separat beauftragt. Bei den in der Kostenschätzung kalkulierten Preisen handelt es sich um nachverhandelte und regelmäßig aktualisierte Preise anhand einer Musterausschreibung. Die Einzelbeauftragung der Gewerke durch den Bauherren ermöglicht außerdem die Anrechnung von Vergünstigungen aus ggf. durch den Bauherren gewünschten entstehenden Veränderungen/Verringerungen des Leistungsumfanges. Mehraufwendungen der Gewerke werden ebenfalls weiterberechnet.