

## **VORBEMERKUNG ZUR BAUBESCHREIBUNG:**

1. Das Bauvorhaben wird nach den Planungsunterlagen, der statischen Berechnungen und den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik auf der Grundlage der Verdinungsordnung für Bauleistungen VOB, Teil B Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen, DIN 1961 – und Teil C – Allgemeine technische Vorschriften für Bauleistungen, DIN 18300 – 18421 – erstellt.
2. Dem Auftragnehmer sind nachträgliche Änderungen gestattet, wenn sie:
  - a) schriftlich von dem Auftraggeber genehmigt wurden.
  - b) Durch behördliche und statische Auflagen veranlasst worden sind
3. Änderungen in der Ausstattung gegenüber der nachfolgenden Baubeschreibung sind möglich und können durchgeführt werden, wenn sie rechtzeitig vor Ausführung mit dem Auftragnehmer verbindlich vereinbart werden und konstruktiv möglich sind.
4. Bei der Preisgestaltung wurde vorausgesetzt, dass der Bauplatz eben, frei von Altlasten, für schwere Baufahrzeuge (40t) an-, befahrbar und im Baustellenbereich frei von Baumbestand, Gebäudeteilen und sonstigen Hindernissen ist.
5. Sollten sich nach endgültiger Fertigstellung der Baumaßnahmen geringfügige Abweichungen im Rahmen der zulässigen Toleranz der gültigen DIN-Normen ergeben, kann die Bauherren/Käufer gegenüber dem Auftragnehmer hieraus keine Rechte herleiten; ebenso kann der Auftragnehmer keine Nachforderungen stellen.
6. Die Pläne der dargestellten Außenanlagen und Möblierungen sind Gestaltungsvorschläge. Die Herstellung der Feinplanung, Bepflanzung u.s.w. sind nicht Vertragsbestandteil, ebenso Terrassentrennwände, Stützmauern etc. Die Zuwegungen und Plattierungen sind im Preis nicht enthalten. Gleiches gilt für alle Leistungen, die nicht in der Baubeschreibung erfasst sind.
7. Werden von der Bauherrin Geräte oder sonstiges Mietobjekte für die Gewerke benutzt, die als Eigenleistung zu erbringen sind bzw. nicht im Rahmen des Werkvertrages vereinbart wurden, müssen die in dieser Zeit anfallenden Kosten vom Auftragnehmer übernommen werden.
8. Die Baubeschreibung einschließlich Vorbemerkungen gilt vorrangig vor den Planungsunterlagen.

## BAUBESCHREIBUNG

### **BAUSTELLENEINRICHTUNG**

Das Einrichten der Baustelle ist im Festpreis enthalten. Diese Leistung beinhaltet auch den Auf- und Abbau einer Toilette, Baugeräten und Gerüsten. Sofern Bauzäune gefordert werden, liefern wir diese auf Wunsch gegen gesonderte Berechnung. Für erforderliche Straßensperrung sorgt der Bauherr. Die Reinigung der Baustelle und die Abfuhr der Bauabfälle sind im Festpreis ebenfalls enthalten, einschließlich die Energieversorgung während der Bauzeit sind auch die anfallenden Verbrauchskosten (Strom & Wasser) im Preis enthalte.

### **ANSCHLÜSSE VERSORGUNGSTRÄGER**

Die Anschlüsse der Versorgungsträger wie Wasser/Abwasser, Gas, Elektro, Telefon und die dazugehörigen Anschlüsse sind durch die Auftragsgeberin zu beantragen. Die Kosten hierfür sind nicht im Festpreis enthalten.

### **ERDARBEITEN**

Der Mutterboden im Bereich des Baukörpers wird in einer Stärke bis zu 30cm abgeschoben und zur bauseitigen Wiederverwendung auf den Grundstücken gelagert. In der erforderlichen Breite und Tiefe werden Fundamentgräben ausgehoben. Alle weiteren Leistungen wie Kelleraushub, Liefern und Einbringen von Füllboden mehr als 30cm, sowie die Abfuhr von überschüssigem Boden sind im Festpreis nicht enthalten und werden, falls gewünscht nach Aufwand abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt direkt zwischen dem ausführenden Erdbau-Unternehmen und der Auftraggeberin.

### **KANALISATION**

Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes, sowie die Grundleitungen unterhalb der Sohle bestehen aus hochfestem Kunststoff. Die Dachrinnen und Fallrohre aus Zink werden, einschließlich Formstücken, bis zum Terrain geführt. Die Kosten für den Einbau der Regenwasserleitungen außerhalb des Baukörpers und Revisions-Schächte sind im Preis nicht enthalten.

### **BETON - STAHLBETONARBEITEN**

#### **- Fundamente und Sohlplatte**

Die Gründung erfolgt als Flachgründung mit einer Stahlbeton-Sohlplatte aus Beton C25/30 gemäß statischer Berechnung bei einer zugrunde gelegten Bodenpressung von mindestens  $2,0\text{kg/cm}^2$ .

Unter der Sohlplatte werden eine Kies- oder Sandschicht von ca. 30cm Dicke, eine Folienabdeckung und Dämmung eingebaut, sowie die Herstellung des Fundamenterder.

Nicht unterkellerte Häuser oder Hausteile erhalten zusätzlich Streifenfundamente 80/40 als Frostschräge und werden mit Beton C20/25 lt. Statik ausbetoniert.

#### **- Geschossdecken**

Die Betondecken über dem Erd- und Obergeschoss wird mit Fertigteildeckenplatten und statisch wirksamer Ortbetonschicht gefertigt, die Bemessung der Geschossdecken erfolgt entsprechend der statischen Berechnung.

### **MAUERARBEITEN**

#### **- Erd-, Ober- und Dachgeschoss**

Lichte Höhe von EG, OG und DG werden nach Vorgabe der Pläne erstellt. Außenmauerwerk in Massive Bauweise (EG, OG und DG) nach statischen Anforderungen in 17,5cm Planziegel. Die Innenwände werden gemäß Zeichnung und statischer Berechnungen aus Planziegeln erstellt.

### **ZIMMERARBEITEN**

#### **- Dachstuhl**

Der Dachstuhl wird entsprechend der Statik als ingenieur- bzw. zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aus Nadelholz der Güterklasse zwei (imprägniert) errichtet.

#### **- Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung wird nach den Regeln des Dachdeckerhandwerks mit Lattung, Konterlattung und Unterspannbahn ausgeführt. Die Eindeckung erfolgt in Dachpfannen der Marke Creaton Typ „Magnum in edelengobiert“ oder in gleichwertigen Farben lt. Vorgabe der Behörden. Der Dachüberstand beträgt ca. 50cm.

Die Seitliche Verkleidung wird als Faserzementplatten ausgeführt. Die Dachüberstände werden mit weißen Profilbrettern aus PVC verschalt. Als Dachentwässerung werden halbrunde, vorgehängte Dachrinnen und außenliegende Fallrohre aus Zinkblech eingesetzt. Pro DHH wird jeweils ein Dachfenster 0,68m x 0,98m eingeplant.

## HEIZUNGSARBEITEN

Entsprechend dem heutigen Stand der Technik wird als Wärmeerzeuger für Heizung und Warmwasser eine Luftwärmepumpe der Firma Vaillant (Warmwasserspeicher 300l – 500l gemäß der Wärmebedarfsberechnung) verbaut. Im gesamten Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss wird Fußbodenheizung mit Stellmotoren verlegt.

## SANITÄRARBEITEN

Die Abwasserfallleitungen werden aus Kunststoffmaterialien verbaut. Objektanschluss- und Entlüftungsleitungen werden ebenfalls aus Kunststoff-HT-Material bestehen. Als Brauchwasserleitungen werden Kunststoff- oder Kupferrohre verwendet. Alle Leitungen inkl. alle Formteile werden mit entsprechenden Isolierungen und Befestigungen ausgestattet. Die Sanitärerausstattung der Nassräume erfolgt in der Standardfarbe weiß. Eine farbige Ausführung der Sanitärgegenstände ist gegen Aufpreis möglich.

### Küche:

- 1x Küchenanschluss besteht aus:
  - Eckventil ½“ verchromt
  - Kombi-Eckventil Prima ½“

### Außenzapfstelle

- 1x Frostsichere Außenzapfstelle

### Hauswirtschaftsraum

- 1x Anschluss für Waschmaschine
- 1x Bodenablauf

### Technikraum

- 1x Anschluss-Set für die komplette Heizung und Trinkwasserversorgung

### WC

- 1x Wand-Tiefspül-WC Subway 37cm x 56cm
- 1x WC-Sitz Subway weiß mit quick-release und softclosing (Villeroy&Boch)
- 1x Waschtisch Subway 45cm x 37cm (Villeroy&Boch)
- 1x Waschtischbatterie Grohe Eurostyle inklusive Zubehör.

### Bad OG

- 1x Wand-Tiefspül-WC Subway 37cm x 56cm
  - 1x WC-Sitz Subway weiß mit quick-release und softclosing (Villeroy&Boch)
  - 1x Waschtisch Subway 100cm x 51cm weiß (Villeroy&Boch)
  - 1x Waschbatterie Grohe Eurostyle inklusive Zubehör
  - 1x Duschwand Klar-Glas
  - 1x Dusche Bodeneben mit Abflusssrinne plus Zubehör
  - 1x Brausegarnitur Crometta Variojet Verchromt
  - 1x Einbauwanne 180cm x 80cm in weiß mit Badebatterie und Brauseschlauch plus Zubehör
- Sämtliche Accessoires wie Spiegel, Toilettenpapierhalter und Handtuchhalter gehören nicht zum Festpreis.**

### ELEKTROARBEITEN

#### - Rohrleitungen, Ausstattungen

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß den VDE- Vorschriften und den technischen Anschlussbestimmungen der örtlichen Versorgungsunternehmen ausgeführt. Sie umfasst alle Elektroleitungen, hinter dem öffentlichen Hausanschluss einschließlich Zählerschrank auf Putz mit den dazugehörigen Einbauteilen im Fundamenterdung und Potentialausgleich. Die Steckdosen und Schalter kommen in Ausführung Gira-Standard in der Farbe rein weiß.

#### Hauseingang

- 1x Wandauslass
- 1x Klingelanlage

#### Diele

- 1x Gong über Klingeltaster an der Außentür / EG
- 2x Steckdose

- 1x Deckenauslass als Brennstelle mit zwei Schalter
- 1x Thermostat für Raumtemperaturregelung

## **WC**

- 1x Deckenauslass als Brennstelle mit Schalter
- 1x Wandauslass oberhalb des Waschtisches mit Ausschalter
- 1x Steckdose
- 1x Rollladenschalter
- 1x Thermostat für Raumtemperaturregelung

## **HWR**

- 1x Deckenauslass als Brennstelle mit Schalter
- 1x Rollladenschalter
- 3x Steckdosen
- 1x Waschmaschinenanschluss
- 1x Trockneranschluss

## **Abstellraum**

- 1x Deckenauslass als Brennstelle mit Schalter

## **Küche**

- 1x Deckenauslass als Brennstelle mit Schalter
- 1x Herdanschluss
- 1x Anschluss für die Abzugshaube
- 1x Anschluss für Geschirrspüler
- 1x Rollladenschalter
- 1x Thermostat für Raumtemperaturregelung
- 6x Steckdosen

## **Wohnen/Essen**

- 1x Deckenauslass als Brennstelle mit Schalter
- 1x Antennenanschluss für TV und RF (digital tauglich)
- 7x Steckdosen
- 1x Rollladenschalter
- 1x Thermostat für Raumtemperaturregelung
- 1x Telefonanschluss mit Kabel oder Leerrohr
- 1x Netzwerkdose

## **Treppenhaus**

- 2x Wandauslass als Brennstelle mit Schalter (je Treppe ein Wandauslass)

## **Flur OG**

- 1x Deckenauslass als Brennstelle mit Schalter
- 1x Steckdose

## **Kind 1**

- 1x Deckenauslass als Brennstelle mit Schalter
- 1x Antennenanschluss für TV und RF (digital tauglich)
- 1x Rollladenschalter
- 5x Steckdosen
- 1x Thermostat für Raumtemperaturregelung
- 1x Netzwerkdose

## **Kind 2**

- 1x Deckenauslass als Brennstelle mit Schalter
- 1x Antennenanschluss für TV und RF (digital tauglich)
- 1x Rollladenschalter
- 5x Steckdosen
- 1x Thermostat für Raumtemperaturregelung
- 1x Netzwerkdose

## **Schlafen/Ankleide**

- 1x Deckenauslass als Brennstelle mit Schalter
- 1x Antennenanschluss für TV und RF (digital tauglich)
- 2x Rollladenschalter
- 5x Steckdosen
- 1x Thermostat für Raumtemperaturregelung
- 1x Netzwerkdose

## **Bad**

- 1x Deckenauslass als Brennstelle mit Schalter
- 2x Wandauslass oberhalb des Waschtisches mit Ausschalter
- 2x Steckdosen
- 1x Thermostat für Raumtemperaturregelung
- 1x Rollladenschalter

## **Abstellraum**

- 1x Deckenauslass mit Schalter
- 2x Steckdose
- 1x Rollladenschalter

## **Technik**

- 1x Heizungsanschluss
- 1x Steckdose

## **Terrasse**

- 1x Außensteckdose (wasserdicht) über Kontrollausschaltung
- 2x Wandauslass mit Ausschaltung

## **PUTZARBEITEN**

### **- Außenputz**

Der Außenputz wird als Silikat-Putz verputzt. Die Farbe der Außenfassade kann individuell ausgesucht werden. Die Struktur der Körnung wird bis zu 3mm betragen. Der Sockel wird abgesetzt und in ca. 30cm – 40cm mit Bundsteinputz (Farbauswahl individuell) aufgetragen.

### **- Innenputz**

Die gemauerten Wände in EG, OG und DG erhalten angeputzte Eckschienen und Leisten.

## **ESTRICHARBEITEN**

### **- Erd- und Dachgeschoss**

Alle Wohnräume erhalten Fließestrich mit Wärmedämmung / Trittschalldämmung gemäß der DIN 4108, 4109 und der Wärmeschutzverordnung. In allen Räumen des Erd- und Obergeschosses wird die Aufbauhöhe ca. 20cm und im Dachgeschoss ca. 15cm.

## **TREPPENARBEITEN**

Betontreppe mit Granit-Belag (Granitpreis bis 120€/m<sup>2</sup>) **Treppen-Geländer ist nicht im Festpreis enthalten.**

## **TISCHLERARBEITEN**

### **- Fenster**

Alle Fensterelemente in den Wohngeschossen kommen mit weißen Kunststoffprofilen von außen und innenliegender Metallverstärkung des Markenherstellers Veka/Oknoplast. Die Fensterrahmprofile sind mit mindestens 6 speziellen Isolierkammern und hochwertigen Dichtungen ausgestattet. Die Verglasung erfolgt aus hochgedämmtem Wärmeschutzglas und frei-fach Verglasung. Standerdmäßig werden alle Wohnraumfenster mit Sicherheitsbeschlägen und Aushebelsicherung versehen. Die Fenster im Bad und WC erhalten ein Ornamentglas (in Chinchilla weiß).

## **ROLLLÄDENARBEITEN**

Alle rechteckigen Fensterelemente in den Wohngeschossen erhalten Rollläden mit Kunststoffpanzer.

Je nach Mauerwerk Aufbau werden hochgedämmte Rollladenkästen gemäß der EnEV, entweder Fertigteile oder als individuell angefertigte Konstruktion montiert. Die Rollläden werden alle in der elektrischen Variante (elektrisch betrieben) verbaut.

## **HAUSTÜR**

Haustürfarbe kann individuell ausgesucht werden. Die Haustür aus Aluminium der Firma Inotherm, mit umlaufender Lippendichtung, Schloss, Innendrucker, Profilzylinder mit 3 Schlüsseln und Außengriff aus Aluminium, kann aus 12 verschiedenen Modellen (Preis bis zu 2800,00€) individuell ausgesucht werden.

## **ZIMMERTÜREN**

Sämtliche Innentüren als Rohrensputtüren, Laminat-beschichtet im Dekor nach Wahl, Türblatt mit Rundkanten, Zarge mit Rundkantenbekleidung, Schloss und einem Schlüssel. Preis bis zu 280,00€ inkl. Druckergarnitur und Montage.

## **FLIESENARBEITEN**

### **- Verlegung**

Wandfliesen und Bodenfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt und anschließend verfügt. **Edelstahlschienen werden extra abgerechnet.**

### **-WC**

Wandfliesen deckenhoch, Farbe nach Wahl, materialpreis bis zu 27,00€/m<sup>2</sup>. Bodenfliesen wie Wandfliesen, Materialpreis bis zu 27,00€/m<sup>2</sup>.

### **- Bad OG**

Wandfliesen deckenhoch, Farbe nach Wahl, materialpreis bis zu 27,00€/m<sup>2</sup>. Bodenfliesen wie Wandfliesen, Materialpreis bis zu 27,00€/m<sup>2</sup>.

### **-HWR**

Es werden nur Bodenfliesen verlegt. Farbe nach Wahl, Materialpreis bis zu 22,00€/m<sup>2</sup>.

## **- Technik**

Es werden nur Bodenfliesen verlegt. Farbe nach Wahl, Materialpreis bis zu 22,00€/m<sup>2</sup>.

## **TROCKENBAU IN SPITZBODEN UND DG**

Die Sparrenfelder der dachschrägen und der Deckenflächen im Dachgeschoss (je nach Dachkonstruktion, ggf. der Kniestock) werden mit Mineralfaser-Dämmung 230mm wärmegeämmt. Kunststoffolie als Dampfbremse mit Überlappung an Stoßfugen und Mauerwerk rundum verklebt. Mit Gipskartonplatten auf Unterkonstruktion verkleidet. Der Spitzboden wird mit Mineralfaser-Dämmung an Stoßfugen und Mauerwerk rundum verklebt.

## **AUSSEN- UND INNENFENSTERBÄNKE**

### **- Außenfensterbänke**

Außenfensterbänke werden wahlweise aus hochwertigem (2cm Stärke) Granit in ca. 20cm – 25cm Tiefe eingebaut. Die Farbe und Struktur auswählbar bis zu 95€/m<sup>2</sup>. Die Außenfensterbänke werden mit Silikon abgedichtet.

### **- Innenfensterbänke**

Fenster mit Brüstung werden aus Marmor in ca. 20cm – 25cm Tiefe und 2cm Stärke gefertigt und eingebaut. Auswahl bei Bemusterung bis zu 85€/m<sup>2</sup>.

Das WC und Badezimmer erhalten keine Innenfensterbänke, da diese verfliesen werden.

## **MALERARBEITEN**

Die Malerarbeiten sind Eigenleistungen der Bauherrin und nicht im Festpreis enthalten.

## **BODENBELAG**

Im Festpreis ist nur der Bodenbelag in Form von Fliesen (WC, Badezimmer, HWR und Technikraum) enthalten. Alle weiteren Bodenbeläge (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Ankleide, Abstellraum, Diele, Küche u.s.w.) sind Eigenleistungen der Bauherrin und nicht im Festpreis enthalten.

## **GARTEN / PFLASTER**

Das Anlegen des Gartens, der Terrasse und sonstiger Pflasterflächen ist im Festpreis nicht enthalten.

## **HAUSÜNBERGABE**

Es erfolgt eine förmliche Abnahme.

## **EIGENLEISTUNGEN**

Eigenleistungen durch die Bauherrin erhöhen das Eigenkapital und sind grundsätzliche möglich. Für Eigenleistungsgewerke kann der Auftragsnehmer keine Gewährleistung und Haftung übernehmen.

## **ZUSATZLEISTUNGEN**

Durch die unterschiedlichsten Grundstücksbeschaffenheit wie Hanglage, widrige Bodenverhältnisse, Grund- und Schichtenwasser, unvollständige Erschließung durch die Gemeinden und Energie-Versorgungsunternehmen können zusätzliche Kosten entstehen.