

Bauen in Pfiffligheim!
by **Rheno-HausBau** 

BAUBESCHREIBUNG
BAU- & LEISTUNGSBESCHREIBUNG
FERTIGHAUS (Ausbauhaus)

Objekte Speerstrasse 30 -38, 67549 Worms-Pfiffligheim

Stand: 19.08.2024



**NEU
BAU**

VON **5**

**MODERNEN
REIHEN- /
WOHNHÄUSER
WORMS
PFIFFLIGHEIM**

INHALTSVERZEICHNIS:

1. VORBEMERKUNG
2. ARCHITEKTEN- /
INGENIEURLEISTUNGEN
 - 2.01. Objektplanung, Wärmeschutz, Statik
 - 2.02. Bauantragsstellung, Baugenehmigung
 - 2.03. Bauleitung
 - 2.04. Nebenkosten
3. ROHBAUARBEITEN
 - 3.01. Baustelleneinrichtung
 - 3.02. Erdarbeiten
 - 3.03. Schotterarbeiten
 - 3.04. Entwässerungs- u. Kanalarbeiten
 - 3.05. Bodenplatte, Erdung, Abdichtung,
Fundament
4. AUSSENWÄNDE
5. INNENWÄNDE
6. GESCHOSSDECKEN
7. BAUTREPPEN
8. DACH
 - 8.01. Dachüberstand
 - 8.02. Dacheindeckung
 - 8.03. Dachentwässerung
 - 8.04. Dachflächenfenster
9. FENSTER-/HAUSTÜRANLAGE
 - 9.01. Fenster und Fensterbänke
 - 9.02. Rollläden
 - 9.03. Haustüranlage
10. HAUSANSCHLUSS-VORBEREITUNGEN
11. HAUSÜBERGABE
12. ALLGEMEINES
13. NOTIZEN/UNTERSCHRIFT

1. VORBEMERKUNG

Diese Baubeschreibung wird Vertragsbestandteil und gilt als Leistungsgrundlage. Die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Leistungen werden nach den aktuell geltenden Gesetzen und Verordnungen, insbesondere den einschlägigen DIN Vorschriften, den anerkannten Regeln der Technik, den statischen Erfordernissen und der aktuellen Fassung der GEG vom 01.11.2020 ausgeführt. Dem Verkäufer sind vorbehalten, Änderungen und Abweichungen von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung durch behördliche Auflagen, gesetzliche Neuregelungen, Änderung der Rechtsprechung oder aus technischen und statischen Gründen vorzunehmen. Die Grundlage der Bauausführung sind die Werkpläne (ohne Maßstab) mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen, sowie Festlegungen und Sonderabsprachen im Kaufvertrag. Alle, auf den Zeichnungen enthaltenen Maße, sind, in der Regel, Rohbaumaße. Endgültige Einbaumaße, beispielsweise bei Einbauküchen und Einbauschränke, sind erst nach Fertigstellung der Wandbeläge und der Estricharbeiten an der Baustelle zu nehmen. Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten wie z.B. Holz, Naturstein, Keramik sowie aus Kunststoff und Metall hergestellten Baustoffen bzw. Baumaterialien gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, in der Maserung, Struktur, Beschaffenheit oder im Brand möglich sind. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass dauerelastische Fugen Wartungsfugen sind. Risse in diesen Fugen, die nach einiger Zeit durch Trocknungs- oder Setzungsprozesse und Belastung(en) auftreten können, stellen keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar. Entsprechend je nach Gewerk bzw. beweglich verbauten Bauteilen empfiehlt sich der Abschluss von Wartungsverträgen.

Nutzflächenangaben:

Die innerhalb der Bauantragspläne angegebenen Flächenwerte sind die realen Grundflächen, entlang den Fußleisten eines jeden Raumes gemessen. Sie sind nicht, wie bei der Berechnung nach DIN 277 bzw. WoFIV, durch Dachschrägen und dergleichen gemindert, sondern erfassen die gesamte, tatsächlich vorhandene Fußbodenfläche. Die Maße zur Berechnung der Fläche sind den Bauvorlagenzeichnungen im Maßstab 1:100 entnommen. Toleranzen, die sich durch Bauausführung ergeben, bleiben vorbehalten.

2. ARCHITEKTEN-/ INGENIEURLEISTUNGEN

2.01. Objektplanung, Wärmeschutz, Statik

Die Objektplanung wird von der Rheno-HausBau GmbH durchgeführt. Die Planungsleistung ist im Festpreis enthalten. Für den Bauantrag sind neben den Zeichensätzen (Grundrisse, Ansichten, Gebäudeschnitt, Entwässerungs- und Lagepläne) auch die Tragwerksplanung (Statik), der Schallschutznachweis, der Wärmeschutznachweis und der Energiebedarfsausweis nach GEG vom 01.11.2020 erforderlich und sind ebenfalls enthalten.

2.02. Bauantragstellung, Baugenehmigung

Sämtliche Bearbeitungs- und Prüfungsgebühren der Baubehörde (inkl. Bauantrag und Baugenehmigung) sind im Kaufpreis enthalten.

2.03. Bauleitung

Die Rheno-HausBau GmbH koordiniert die Bauabläufe, beauftragt Bauhandwerksbetriebe und Subunternehmen, kontrolliert und überwacht (unter Einbeziehung der DEKRA) das Bauvorhaben in Termin und Qualität der Bauausführung. Gemeinsame Baustellentermine werden auf dem direkten Weg zwischen dem Käufer/den Käufern und der Rheno-HausBau GmbH vereinbart.

2.04. Nebenkosten

Erwerbsbedingte Nebenkosten, wie z. Bsp. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie eigene Kosten für evtl. aufzunehmende Finanzierungsmittel trägt allein der Käufer.

3. ROHBAUARBEITEN

3.01. Baustelleneinrichtung

Der Verkäufer veranlasst zu Beginn der Baumaßnahme die Einrichtung der Baustelle mit allem was für die Baumaßnahmen zweckmäßig ist. Hierzu gehören eventuelle Sicherheitsmaßnahmen des Geländes, die Bereitstellung und Vorhaltung von notwendigen Geräten, Werkzeugen, Hilfsmitteln, sowie der Auf- und Abbau von Bautoiletten. Zur Erfüllung der vertraglich vereinbarten Leistungen, erfolgt die Bereitstellung von Strom und Bauwasser durch die Rheno-HausBau GmbH. Der Verbrauch von Baustrom und Wasser, während der Bauzeit, wird vom Verkäufer übernommen. Nach der Hausübergabe gehen Leistung und Kosten an den Käufer über.

Bauschutt, der im Rahmen der Bauarbeiten anfällt, und Baustoffreste werden durch die jeweiligen Handwerksbetriebe fachgerecht entsorgt. Die Feineinmessung des Baukörpers in das Grundstück (Schnurgerüst) sichert, dass sich das Gebäude in Höhe und Flucht genau dort befindet, wo es laut Planung vorgesehen ist.

3.02. Erdarbeiten

Bestehend aus:

Abtragen der Grasnarbe

Erdaushub für Bodenplattenbau

Erdaushub für geplante Zufahrt, Stellplätze, Zuwegung und Terrassenfläche

Erdaushub für Hausanschlüsse (Strom, Wasser und Medien)

Erdaushub für Entsorgungsleitungen (Schmutz- und Regenwasser)

Erdaushub für Revisionschächte

Erdaushub für Rigole

Zufahren von gesiebttem Mutterboden, verteilen und auf Geländerohniveau (entspricht Unterkante Bodenplatte) bringen.

Anfallende Entsorgungskosten sind im Festpreis enthalten.

3.03. Schotterbauarbeiten

Bestehend aus:

Unterbau für Bodenplatte; RC-Schotter, F1 Z 1.1; ≥ 950 mm

Unterbau für Zufahrt, Stellplätze, Zuwegung und Terrassenfläche, RC-Schotter, F1 Z 1.1; ≥ 300 mm

Der Schottereinbau erfolgt mit lagenweiser Verdichtung und endet unterhalb der geplanten Bodenplattenunterkante bzw. unterhalb der Pflasteraufbaufläche (Zufahrt, Stellplätze, Zuwegung und Terrassen).

3.04. Entwässerungs-, Kanalarbeiten

Die Entwässerung erfolgt auf dem kürzesten Wege außerhalb der Gebäudekante. Als Abwassergrundleitungen werden entsprechende Kunststoffrohre, einschließlich entsprechender Formstücke unterhalb der Bodenplatte mit dem erforderlichen Gefälle verlegt und an das vorhandene Schmutzwasserentwässerungssystem, innerhalb vom Grundstück angeschlossen. Die Herstellung der außerhalb des Gebäudes liegenden Entwässerungsleitungen (Schmutz- und Regenwasser), Revisionsschächte oder Rigole, sowie deren Anschluss an die Kanalisation einschließlich der ggf. erforderlichen Druckprobe und inklusive einer einmaligen Kanalspülung, sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

3.05. Bodenplatte, Erdung, Abdichtung, Fundamente

Elastisch gebettete Fundamentplatte gemäß statischer Vorgabe (H = 220 mm), ab Oberkante Unterbau inkl. PE-Folie (Trennlage zwischen Unterbau/Bodenplatte), umlaufenden Edelstahlringband (NW 10 mm; im Erdreich verlegt) inkl. Anschluss an Fundamenterder mit Anschlussfahne gemäß den VDE Richtlinien.

Die horizontale Bodenplattenabdichtung erfolgt nach DIN 18533 W1-E.

Wärmepumpen-Punktfundamente, frostfrei, gegründet inkl. Leerrohrverlegung – NW 150 – von WP-Standort bis zum HWR-Anschlusspunkt. Die Leerrohrverlegung bzw. Einführung erfolgt beginnend ab Fundament unterhalb der Bodenplatte mit jeweils 6 x 15° KG-Bögen.

4. AUSSENWÄNDE

Die Außenwände mit Putzfassade erfüllen alle aktuellen Anforderungen an Wärme-, Schall- und Brandschutz. Die Außenwände bestehen aus einer Holzfachwerkkonstruktion mit Holzwerkstoffplatte und Gipsfaserplatte.

Die Wärmedämmung Ihres Hauses erhalten wir durch die Dämmung der Holzfachwerkkonstruktion und einem zusätzlich vor Ort aufgebrachten Wärmedämmverbundsystem (WDVS).

Auf der Baustelle wird ein fugenloser Armierungs- und Endputz in der Farbe weiß aufgetragen. Die Körnung des Endputzes beträgt 2 mm. Der Übergang zwischen Fassade und spritzwasserberührtem Sockelbereich wird dauerhaft mit einer EPDM-Abdichtung oder Vergleichbarem gemäß DIN 18533-1 verschlossen.

(Aufbau von außen nach innen):

- Armierungs- und Endputz 5,0 mm
- mineralisches Wärmedämmverbundsystem 80,0 mm (WLG 035)
- Holzwerkstoffplatte 15,0mm (OSB 3)
- Massive Holzfachwerkkonstruktion 180,0 mm
- mineralisches Dämmmaterial 180,0 mm (WLG 035)

- Dampfsperre (Wasserdampfdurchlässigkeit >120 m)
- Gipsfaserplatte 12,5 mm, ungespachtelt

(technische Eckdaten der Außenwand)

- U-Wert: 0,142 W (m²k)
- Brandschutzklassifizierung: F30-B
- Schalldämmmaß: R_w = 42dB

Bei Reihen- und Doppelhäusern wird die Gebäudeabschlusswand zur angrenzenden Doppelhaushälfte bzw. zum angrenzenden deckungsgleichen Nachbargebäude ohne Dämmung/Putz, gemäß den gültigen Brand- und Schallschutzbestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, wie folgt ausgeführt:

(Aufbau von außen nach innen F90B/F30B)

Powerpaneel HD 15,0 mm (Brandschutzplatte)

Massive Holzfachwerkkonstruktion 180,0 mm

mineralisches Dämmmaterial 180,0 mm (WLG 035)

Dampfsperre

Gipsfaserplatte 12,5 mm, ungespachtelt

5. INNENWÄNDE

Die tragenden und nicht tragenden Innenwände sind wie folgt aufgebaut:

Gipsfaserplatte 12,5 mm, ungespachtelt

Massive Holzfachwerkkonstruktion (je nach statischer und technischer Erfordernis) > = 100,0 mm

Innenliegende mineralische Dämmung 100,0 mm

Gipsfaserplatte 12,5 mm, ungespachtelt

6. GESCHOSSDECKEN

Die Decke über Erd- und Obergeschoss wird als Balkenlage nach Statik mit einer Mindeststärke von 240,0 mm, zuzüglich einer Holzwerkstoffplatte 18 mm (OSB 3) gefertigt und verlegt.

7. BAUTREPPEN

Die Bautreppen sind im Rahmen der Baustelleneinrichtung im Festpreis enthalten.

8. DACH

Die Dachkonstruktion inklusive Sparren besteht bei unseren Dachstühlen aus KVH (Konstruktionsvollholz) gemäß den statischen Erfordernissen.

8.01. Dachüberstand

Die Dachüberstände betragen an den Endhäusern am Giebel (Ortgang) und der Traufe ca. 27-30 cm, am Mittelhaus entfällt der Ortgang. Das traufseitige Sparrenprofil wird in der Profilvariante P1 ausgeführt.

Die sichtbaren Profilhölzer und Sparren- und Pfettenköpfe werden mit der Holzlasur von der Firma Brillux in der Farbe graphit (Farbnummer 7411) auf wasserlöslicher Basis endlasiert.

8.02. Dacheindeckung

Im Leistungsumfang enthalten sind Betondachsteine der Firma Braas, Modell „Harzer Pfanne“ Star (matt) in der Farbe schiefergrau. Zum Lieferumfang gehören Dachlattung, Konterlattung, eine dampfdiffusionsoffene Unterdeckbahn sowie die Windsogsicherung bis Windlastzone II, als auch das entsprechende Zubehör der Firma Braas wie z. B. Ortgang- und Firststeine. Des Weiteren gehört als Zubehör zweimal ein Duravent-Bausatz (Formteil zur Entwässerungsentlüftung) mit Dunstrohr als lose Materiallieferung dazu. Ein Schneefanggitter von ca. 2 Meter über dem Bereich der Haustüranlage ist ebenfalls als Zubehör mit enthalten. Allgemeiner Hinweis für Käufer: Für eine nachträglich in Auftrag gegebene Photovoltaik-Anlage gibt es auch passendes Zubehör, wie z.B. Antennenziegel und Halterungen für die verbauten Dachsteine zu bauseitigen Photovoltaikmodulen, die Sie nachträglich käuflich erwerben können.

8.03. Dachentwässerung

Die gesamten Klempner- und Spenglerarbeiten, wie die vorgehängte Halbrund-Rinne und Regenfallrohre werden in Titanzink ausgeführt. Der Dachentwässerungsanschluss erfolgt an das vorhandene Regenwasserentwässerungssystem.

8.04. Dachflächenfenster

Das im Dachgeschoss eingeplante Schwingfenster der Firma Velux, Typ DFF Kunststoff (Wohn- und Ausstiegsfenster) GTU 0070, SK 08 (114 x 140 cm), ist generell aus weißem Kunststoff (innenseitig), mit einem Aluminiumeindeckrahmen in der Farbe grau, einer Zweifach-Wärmeschutzverglasung, manueller Bedienung über die Griffleiste oben und ohne Rollläden ausgestattet.

Weiterhin sind für eine spätere, zusätzliche Dachfenstereinbaumöglichkeit zwei zusätzliche Wechsel, für beispielweise der Firma Velux in der Größe 114 x 118 cm (Modellreihe GTU), im Leistungsumfang enthalten.

9. FENSTER-/HAUSTÜRANLAGE

9.01. Fenster und Fensterbänke

Die Fenster Ihres Fertighauses bestehen aus wetterfestem, stabilem weißem Kunststoff mit hohem Anspruch an Qualität und Verarbeitung. Sämtliche Fenster sind schlagregendicht ausgeführt. Die verwendeten wärmedämmenden Profile bestehen aus Sechs-Kammer-Profilen.

Die Beschlagsausführung entspricht der Widerstandsklasse RC1 N.

Alle Fenster sind nach den neuesten Erkenntnissen und Untersuchungen mit einer dreifach Wärmeschutzverglasung mit einer sogenannten „warmen Kante“ versehen, haben eine APTK-Dichtung, entsprechen der Schallschutzklasse II und besitzen einen U-Wert der Verglasung von $U_g=0,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

Alle bodentiefen Fenster in oberen Geschossen haben feststehende absturzsichere Brüstungsverglasungen. Diese Sonderverglasungen besitzen einen U-Wert der Verglasung von $U_g=0,6 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

Die äußeren, nicht begehbaren Fensterbänke werden in weißem Aluminium mit Antidröhnbeschichtung ausgeführt. Diese sind mit Tropfkanten und seitlich aufgestecktem Bordprofil versehen und gewährleisten einen wirksamen und dauerhaften Witterungsschutz.

Fensterbrüstungsabschluss mit oberseitiger, doppelter Gipsfaserplattenbeplankung.

9.02. Rollläden

Alle Fenster erhalten Rollläden mit elektrischen Motoren. Zwei davon, einmal im EG und einmal im OG, sind inklusive einer Notkurbel (Fluchtweg) ausgestattet. Die Rollladenlamellen des Profiltyps PA37 werden im Aluminiumprofil (mit Polyurethan ausgeschäumt) in der Farbe hellgrau verbaut.

Die wandbündig liegenden Rollladenkästen sind hoch wärme gedämmt.

9.03. Haustüranlage

Als Haustüranlage wird eine Aluminium-Hauseingangstür (Modell 1101 1N) mit Wechselgarnitur und Profilzylinder eingebaut. Die Haustüranlage besteht aus einer Griffstange (außenseitig) in Edelstahl mit 1200 mm Länge, Drücker innenseitig in Edelstahl, aus einer beidseitigen Flügelabdeckung, Flügel nach Innen öffnend, Glasfüllung in Satinato und in der Farbe quarzgrau (RAL 7039). Des Weiteren besitzt die Haustüranlage eine Vorrichtung für elektrischen Türöffner.

10. HAUSANSCHLUSS (VORBEREITET)

Für die Hausversorgung (Strom, Wasser und Medien) und deren Anschlussmöglichkeit werden innerhalb der Zuwegung und dem Grundstückszufahrtsbereich Leerrohre (einmal NW 75 mm und zweimal NW 150 mm) verlegt. Die Versorgungsleitungseinführung wird zudem über eine in der Bodenplatte einbetonierte Mehrsparten-hauseinführung und somit einer von außen vorzunehmenden Versorgungsleitungseinführung sichergestellt. Die Einführung, der Abruf und Einbau von Zählereinrichtungen steht in Abhängigkeit von Beginn und Fertigstellung von Innenausbauleistungen.

11. HAUSÜBERGABE

Mit Fertigstellung unserer Arbeiten vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin zur Abnahme und Hausübergabe. Hierbei wird ein Protokoll gefertigt, in welchem etwaige Restleistungen oder Mängel aufgeführt werden, die wir dann in einer angemessenen Frist beheben werden.

Nach Begleichung der Schlussrate erhalten Sie dann Ihre Haustürschlüssel für Ihr Ausbauhaus der Rheno-HausBau GmbH.

Die Gewährleistung beträgt nach dem - Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) 5 Jahre-.

Garantiegewährleistungen auf bewegliche Teile werden von der Rheno-HausBau GmbH sowohl nach den gesetzlichen Vorgaben als auch nach den Richtlinien des Herstellers eingehalten.

12. ALLGEMEINES

Die Möblierung, Ausstattung sowie die Einrichtung der Küchen und Sanitärbereiche in den Bauantragszeichnungen haben nur darstellenden, symbolischen Charakter und sind nicht Leistungsbestandteil. Sollten Abweichungen zwischen Zeichnung und Baubeschreibung bestehen, gelten immer die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen.

13. NOTIZEN / UNTERSCHRIFT


_____, den _____

Bauen in Pfiffligheim!

by **Rheno-HausBau** 

Kirschgartenweg 1

67549 Worms

 (06 241) 30 08 - 14

info@bauen-in-pfiffligheim.de

Rheno-HausBau 
Architektur (er)leben in Holz & Stein!