

BAU- und LEISTUNGSBESCHREIBUNG

**Neubau eines Doppelhauses mit vier Wohneinheiten,
Beethovenstraße 2, 77977 Rust**

**Bauherr: Firma Ohnemus Bau-Concepte GmbH
Tulpenweg 8 in 77977 Rust**

Allgemeines:

Die Leistungsbeschreibung erfolgt gemäß den geltenden örtlichen Bauvorschriften sowie den Bestimmungen der jeweils geltenden Landesbauordnung. Weitere Grundlagen sind die neuesten DIN-Vorschriften, die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie die gültigen Energieeinsparverordnungen.

Abweichungen durch behördliche Auflagen oder aus technischen und architektonischen Gründen sind möglich und stellen keine Wertminderung dar.

Sämtliche Gestaltungen wie Fassade, Farben, Dacheindeckung usw. erfolgen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes durch die Fa. Ohnemus Bau-Concepte GmbH.

Das Gebäude wird energetisch nach dem GEG (Gebäude- Energie- Gesetz) von 2020 Klassifizierung 55 erstellt.

Planung und Bauleitung:

1. Bauantrag

Der Bauantrag wurde am 28.11.2023 eingereicht.

2. Bauleitung/ Werkplanung

Bauleitung und Ausfertigung der erforderlichen Werkpläne liegt in den Händen der Firma Ohnemus Bau-Concepte GmbH. Die erforderlichen Abnahmen, die Einmessung des Schnurgerüsts bzw. Steckung des Baukörpers werden von der Firma Ohnemus Bau-Concepte GmbH in Auftrag gegeben. Für Sonderwünsche, die in Eigenleistung erbracht werden, besteht keine Haftung, Gewährleistung bzw. Bauleitung.

3. Rohplanie

Nach Beendigung der Baumaßnahme erfolgt eine Rohplanie im Bereich der Gartenanteile mit dem zu Beginn der Baumaßnahmen auf dem Grundstück seitlich gelagertem Humus.

4. Einrichtungsgegenstände

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen nur dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Einrichtungsgegenstände sind nur im Lieferumfang enthalten, sofern sie ausdrücklich Bestandteil der Bau- und Leistungsbeschreibung sind.

Beton- und Maurerarbeiten:

1. Erdarbeiten

Der Oberboden wird abgetragen, teilweise seitlich gelagert, sowie überschüssiges Material abgefahren. Für die Gründung wird eine nach statischen Anforderungen Recyclingschüttung aufgebracht.

Dies gilt sowohl für den Baukörper, als auch im Bereich der späteren Stellplätze.

2. Gründung und Bodenplatte

Gründung mittels einer wärmegeämmten und wasserdurchlässigen Stahlbetonplatte nach statischer Berechnung.

3. Entwässerung

Die erforderlichen Abwasserleitungen (Schmutzwasser und Regenwasser) werden in Kunststoff-Rohren KG 2000 (100 bis 150 mm), gemäß dem genehmigten Entwässerungsgesuch verlegt.

4. Außenwände

Erd- und Dachgeschoss:

Porenbetonsteine (Ytong) in 36,5 cm stark bzw. wärmegeämmte Stahlbetonteile gem. Vorgaben des Energieberaters.

5. Innenwände

Die Haustrennwände werden in Kalksand- Vollsteine, 2 x 17,5 cm mit dazwischenliegender zweifacher Schallschutzdämmung (stoßversetzt), entsprechend den DIN Vorschriften hergestellt.

Tragende Innenwände:

Porenbetonmauerwerk 17,5 bzw. 24 cm stark.

Nichttragende Innenwände:

Metallständerwände mit beidseitiger 2,5 cm starken Massivbauplatten aus Gipskarton.

Schützenswerte Räume (Schlafen, Kind) erhalten zusätzlich eine innenliegende Schallschutzdämmung.

6. Geschosdecke

Die Decke über EG wird als Stahlbetonmassivplattendecke ausgeführt.

Stärke entsprechend den statischen Dimensionierung.

Die Decke über DG wird als Holzbalkendecke mit dem Dachstuhl (Dachschrägen) hergestellt.

Zimmererarbeiten:

1. Dachkonstruktion

Der Dachstuhl wird als Pfetten- Sparrendach ausgeführt.
Der Dachspitz ist auf Grund seiner geringen Höhe nicht begehbar.
Alle Dachgauben werden in Holzkonstruktion als Flachdachgauben mit Kunststoffabdichtung und Kiesschüttung ausgeführt.

2. Dachüberstand

Die Dachüberstände werden mit Dreischichtplatten auf der gehobelten Sparrenoberseite ausgeführt und mit einem wetterfesten Lasuranstrich endbehandelt.

3. Dachaufbau

Auf der Sparrenoberseite wird eine Unterspannbahn gegen Flugschnee, sowie eine Konterlattung zur Hinterlüftung und Dachlattung zur Aufnahme der Dachziegel aufgebracht.

4. Wärmedämmung

Erfolgen gem. Vorgaben des Energieberaters.
Als Mineralische Dämmung zwischen den Dachsparren (Dachschräge), sowie im Bereich des Kehlgebälks.
Unterseitig wird eine Dampfbremssfolie luftdicht aufgebracht.

Dachdecker- und Klempnerarbeiten:

1. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung erfolgt mit einem Betondachstein der Fa. Nelskamp nach dem Farbkonzept der Fa. Ohnemus Bau-Concepte GmbH.

2. Dachrinnen- und Verkleidungen

Die vorgehängten Dachrinnen und Fallrohre sowie erforderlichen Verwahrungen, Abdeckungen und Verkleidungen werden in Titan-Zink ausgeführt.
Die Gaubenbacken der Flachdachgauben werden verblecht, wobei die Frontseite mit dem Fassaden- Edelputz ausgeführt wird.

Haustechnik:

Heizung

1. Allgemein

Das Gebäude wird mittels Luft- Luft- Wärmepumpen beheizt.
Jede Wohnung erhält ein Außengerät, sowie die erforderlichen Innengeräte gem. Ausführungsberechnung.
Im Badezimmer wird eine Elektrofußbodenheizungsmatte im Fliesenkleber oder Estrich verlegt, sowie zusätzlich ein Elektrohandtuchwärmekörper in der erforderlichen Größe installiert.

Die geplanten Geräte können zusätzlich zur Klimatisierung, sowie Entfeuchtung genutzt werden.

Sanitärinstallation:

1. Ab-und Frischwasserleitungen

Sämtliche Leitungen werden in isolierten Schallschutzrohre in Decken- und Installations-schächten ausgeführt.

Die Kaltwasserleitung wird vom Technikraum in die Wohnungen zur Warmwasseraufbereitung (Durchlauferhitzer) geführt. Die Warm- und Kaltwasserverteilung innerhalb der Wohnungen werden mittels Kunststoffrohren ausgeführt.

Die Verbrauchsmessung des Kaltwassers wird mittels einer Wasseruhr ermittelt.

2. Einrichtung Bäder gem. Planung

Geflieste, bodenebene Dusche (ohne Duschtrennung) mit Aufputz-Duscharmatur.

Kristall-Porzellan-Waschtisch, Größe ca. 60 cm, Armaturen als Einhebelmischer, Tiefspülklosett mit Duroplastic-Sitz und Deckel, sowie Unterputz-Spülkasten.

Porzellanausstattung von der Firma Duravit, Armaturen von Hans Grohe.

Accessoires wie Toilettenpapierhalter, Spiegel usw. sind nicht enthalten.

3. Küchen

Anschlüsse für Spüle und Geschirrspülmaschine werden gem. Küchenplanung der Käufer an Ort und Stelle verlegt. Kücheneinrichtung erfolgt durch den Käufer.

4. Waschmaschine

Die Waschmaschinenanschlüsse sind in den Bädern integriert.

5. Gartenzapfstelle

Jede Erdgeschosswohnung erhält im Gartenbereich eine frostsichere Außen-Zapfstelle.

6. Enthärtungsanlage

Zur Qualitätssicherung des Frischwassers wird im Technikraum eine Enthärtungsanlage eingebaut.

Elektroinstallation

1. Allgemeines

Grundlage für die Installation sind die VDE-Vorschriften und die örtlichen Bestimmungen. Jede Wohneinheit erhält einen E- Zähler, sowie Unterverteiler innerhalb der Wohnung.

2. Deckenbrennstellen

Jeder Raum erhält eine Deckenbrennstelle, jedoch ohne Beleuchtungskörper. In den Bädern wird über dem Waschtisch zusätzlich eine Wandbrennstelle vorgesehen.

Der Technikraum erhält einen LED Beleuchtungskörper.

Auf den Terrassen- und Balkonen sind Wandleuchten- Anschlüsse vorgesehen.

3. Steckdosen

Wohnzimmer/Esszimmer	10 Stück
Schlafzimmer	8 Stück
Kinderzimmer	8 Stück
Flur/Diele	3 Stück
Küche	8 Stück, sowie ein Elektroherd- und Spülmaschinenanschluss.
Bad	5 Stück
Je Abstellraum	1 Stück
Terrasse/Balkon	1 Stück, sowie Stromanschluss für bauseitige Markise

Jeder Wohnraum erhält eine Anschlussdose für TV/Rundfunk (Kabelanschluss).

4. Klingel- und Sprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage der Firma Siedle oder gleichwertig.

5. Telefon

Leerrohr-Installation mit einer Unterputz-Postaldose im Flur/Diele (Telekomanschluss).

6. Photovoltaik

Die gesetzlich erforderliche Photovoltaik- Anlage wird auf dem Dach installiert. Der erzeugte Strom wird zum größtmöglichen Eigenverbrauch bereitgestellt. Überschüssiger Strom wird ins Netz eingespeist.

Auf Sonderwunsch (Mehrkosten) kann die Anlage eventuell erweitert, sowie ein Speicher installiert werden.

7. Auto- Ladestation

Mittig zu den jeweiligen Stellplätzen wird ein Leerrohr bis zum Zählerschrank verlegt, somit kann jederzeit eine Wallbox nachgerüstet werden.

Ausbau

Gipsarbeiten

1. Innenputz

Sämtliche Mauerwerkswände- bzw. Betonbauteile im EG und DG erhalten einen einlagigen geglätteten Gips-Kalk-Putz (Q2-Qualität).

2. Außenputz

Der Außenputz besteht aus einen Kalkzement-Grundputz mit Edelputz 2 mm. (Nach Farbkonzept der Fa. Ohnemus Bau-Concepte GmbH).

Der Sockelputz besteht aus einem abgefärbten Zementputz mit farbiger Endbehandlung.

Glaserarbeiten

1. Fenster- und Fenstertüren

Kunststofffenster weiß, mindestens ein Drehkippflügel mit verdeckt liegenden Beschlägen pro Raum, ansonsten Drehflügel. In den Wohnbereichen ist jeweils eine großzügige Hebeschiebetür vorgesehen. Sämtliche Fenster bestehen aus dreifacher Isolierung.

Sie Außenfenster werden mit ausreichendem Überstand, sowie in der Farbe EU1 (Alu Natur) montiert.

2. Rollläden/ Jalousien

Die **elektrischen** Rollläden werden als Vorbauelemente eingebaut und bestehen aus Aluminium-Rollläden mit Lüftungsschlitzen. Die Abstell- und Treppenhausfenster erhalten keine Rollläden.

Die Fenster im Küchen, Ess- und Wohnbereich erhalten elektrische Lamellenjalousien. Sämtliche Rollläden und Jalousien werden ebenfalls in EU1 (Alu Natur) ausgeführt.

3. Hauszugangstüren

Die Hauszugangstüren bestehen aus Aluminium, Mehrfachverriegelung und E- Öffner. Ausführung gemäß Gesamtkonzept der Firma Ohnemus- Bau-Concepte GbmH.

Schreinerarbeiten

1. Wohnungszugangstüren

Bestehend aus Weißlack Türen, Klima Klasse 3 (Aluminiummittellage) mit mehrfach Verriegelung, Wechselgarnitur und passender Holzumfassungszarge.

2. Innentüren

Die Innentüren bestehen aus weißen Röhrenspan-Türen mit Rosettendrucker-Garnituren in Alu Natur mit passender Holzumfassungszarge nach Bemusterung.

Fliesenarbeiten

Im Bereich der Sanitärobjekte: Wandfliesen in handelsüblichem Fliesenformat. Im Duschbereich wird türhoch gefliest.

Bodenflächen werden ebenfalls gefliest, umlaufend ist ein Fliesensockel geplant.

Fabrikat und Ausführung nach

Fliesenauswahl gem. Bemusterung. Fliesenformat max. 60 x 30 cm.

Größere Fliesenformate stellen einen Mehraufwand dar und können gegen Mehrpreis ebenfalls verlegt werden.

Materialpreis brutto bis 35,00 €/m².

3. Innenfensterbänke

Aus Granit auf gemauerten Brüstungen, gem. Bemusterung.

Bodenbeläge

1. Unterbau

In allen ausgebauten Räumen wird ein schwimmender Anhydrit-Fließestrich, ca. 40 mm stark, mit entsprechender Trittschall- und Wärmedämmung eingebaut.

2. Bodenbeläge

Sämtliche nicht gefliesten Böden erhalten ein Vinyl-Designbelag gem. Bemusterung mit passender Kunststoffsockelleiste.

Materialpreis bis brutto 35,00 €/m².

Die Technikräume erhalten eine farbige Beschichtung mit Schmutzsockel.

Geschosstreppe

Die Treppen sind als Stahlbeton- Fertigteile vorgesehen.

Der Treppen,- sowie Podestbelag ist in strapazierfähigem Vinyl mit Edelstahlschienen gemäß Gesamtkonzept der Firma Ohnemus Bau- Concepte GmbH vorgesehen.

Die Treppenläufe erhalten einseitig einen Holzhandlauf.

Die Absturzsicherung wird auf Grund der Abstellraumwände im EG und DG gewährleistet.

Schlosserarbeiten

1. Balkongeländer

In verzinkter Ausführung mit Milchglasfüllung und Edelstahlhandlauf gem. Farbkonzept der Fa. OBC.

2. Franz. Balkone

Mittels Flachstahl- Konstruktion (ohne Handlauf) in verzinkter Ausführung einfach konstruiert.

Maler- und Tapezierarbeiten

1. Decken

Mit Raufaser deckend weiß gestrichen.

2. Wände

In den Wohnräumen mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Das Treppenhaus erhält Putzflächen und gestrichene Decken. Nicht geflieste Wände in den Bädern und Gäste- WC erhalten einen Streichputz.

3. Holzwerk

Dachgesims mit Lasur- Anstrich, gem. Farbkonzept Fa. Ohnemus Bau-Concepte GmbH.

4. Abstell- und zweifachen Technikraum

Erhalten einen weißen Anstrich mit Schmutzsockel.

Außenanlage

1. Wegbefestigung/Stellplätze gem. Planung

In Betonverbundsteinpflaster (wasserdurchlässig) nach Gesamtkonzept der Fa. Ohnemus Bau- Concepte GmbH.

2. Planie

Nicht befestigte Flächen (Sondernutzungsflächen) erhalten eine Rohplanie mittels Humus.

3. Traufstreifen

Die Traufstreifen werden Mittel Betonkantensteinen eingefasst und mit Natursteinschotter verfüllt.

4. Pflanzbeete

Wie Traufstreifen mit Unkraut- Schutzvlies, Schotter und leichter Bepflanzung.

5. Terrassen- Balkonbeläge

Als Betonplatten Fabrikat Kann oder gleichwertig nach Bemusterung.

Materialpreis bis brutto 35,00 €/ m²

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

Sämtliche Anschlüsse für Strom, Kabelanschluss, Telekom, Wasser, Schmutz-und Regenwasser, sowie Leerrohr für Glasfaserkabel sind berücksichtigt.

Endreinigung:

Die Einheiten werden besenrein übergeben. Die gründliche Reinigung erfolgt durch den Erwerber. Auf Wunsch kann die Reinigung gegen Kostenübernahme organisiert werden.

Baunebenkosten:

In unserem Leistungsumfang sind nachstehende Baunebenkosten enthalten:

1. Architektenleistung
2. Bauleitung
3. Statik
4. Planpausen für Finanzierungszwecke
5. Schnurgerüsteinmessung
6. Baugenehmigungs- und Abnahmegebühren
7. Haustechnische Projektierung für die beschriebenen Gewerke
8. Feuer-, Rohbau-, sowie Bauleistungsversicherung
9. Schließanlage
10. Briefkästen

Hinweise

Das Gebäude wird schlüsselfertig gem. dieser Baubeschreibung und genehmigten Baueingabeplänen erstellt. Eventuelle Ergänzungen und Änderungen durch behördliche Auflagen oder technische Erfordernisse der Fachplanung (Haustechnik, Statik) bleiben vorbehalten. Abweichungen gegenüber der Baubeschreibung sind bei Verwendung gleichartiger oder höherwertiger Materialien möglich. Für die Ausführung und die Raummaße sind die

Werkpläne verbindlich. Sonderwünsche im Innenausbau sind mit der Bauleitung abzustimmen und gesondert abzurechnen. Verfugungsabrisse sowie Haarrisie in der Fassade können aufgrund von Gebäudesetzungen und Schwindungen entstehen und sind somit wartungsbedürftig, wofür keine Gewährleistung übernommen werden kann.

Rust, den 12.01.2024