

Bauleistungsbeschreibung:

Die Baubeschreibung soll in Ihrer Art alle notwendigen Komponenten beschreiben, auch für den Fall, dass die Arbeiten und der Vertrag mit mehreren Vertragsunternehmern abgeschlossen werden. Ebenso sind die möglichen Eigenleistungen des Auftraggebers mit beschrieben. Auftragsvergaben und Eigenleistungen regeln dann die entsprechenden Verträge. II. Grundlagen der Bauausführung. Die Herstellung des Gebäudes unterliegt in allen Teilen den Vorschriften für den Bau von Gebäuden, dem Baugesetzbuch, der gültigen Landesbauordnung (hier: LBO NRW), der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), der Verordnung für den erhöhten Wärmeschutz (EnEV), ferner den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der Heizungsanlagenverordnung. Die einschlägigen RAL-, DIN und VDE – Bestimmungen, sowie den anerkannten Regeln der Baukunst liegen ebenso, jeweils in der aktuell gültigen Fassung zu Grunde. Das Objekt wird gemäß dem KfW – Effizienzhaus – Standard 55 errichtet. Weiterhin können die Auflagen und Bestimmungen der Bauaufsichtsbehörde, sowie einschlägige Verordnungen und Richtlinien aller maßgeblichen Behörden, Ämter und Institutionen (Feuerwehr, TÜV, Bau-Berufsgenossenschaft, Versorgungsbetriebe/Stadtwerke, Schornsteinfegermeister etc.) den ursprünglichen Entwurf in geringem Maße beeinflussen und zu Abweichungen führen. Diese werden in der Bauausführung berücksichtigt und bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Das in den Wohnungen eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und gehört nicht zum Leistungsumfang. Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgt gemäß dem Berechnungsverfahren der Baugenehmigung. Es bleibt vorbehalten diese auch auf Basis der Berechnungsmethodik der Ausführungsplanung zu aktualisieren, Flächenabweichungen von 5% verbleiben unberücksichtigt. Vor dem Hintergrund der Gesamtkonzeption können individuelle Wünsche sowohl bei der gestalterischen Weiterentwicklung als auch bei der Materialauswahl berücksichtigt werden. Bei der Ermittlung der Kosten für den Erwerber wird die Kubatur/Fläche der Ausführungsplanung zu Grunde gelegt.

Abweichungen der Ausführung zu den Plänen und der Baubeschreibung, aus konstruktiven Gründen, gestalterischer Weiterentwicklung, als auch bei Musterabweichungen der Materialien bleiben vorbehalten, soweit die Gesamtkonzeption hierdurch nicht wesentlich verändert wird.

Die Fliesen, Sanitäreinrichtungen, Elektroinstallationen und sonstige fest installierte Gegenstände können ausschließlich über unsere Fachfirmen bezogen werden. III. Rohbau- Planung und Konstruktion Allgemein: Der Gebäudekonstruktion liegen die statischen, ggf. geprüften Berechnungen zugrunde. Die Auswahl der Baustoffe und Materialien für den Baukörper erfolgen jeweils nach den Anforderungen, welche an die betreffenden Gebäudeteile gestellt werden. Die Herstellung sämtlicher notwendiger Hausanschlüsse ist im Festpreis enthalten.

1. Erdarbeiten Das gesamte Gelände wird entsprechend der Bebauung, der Straßenhöhe und der angrenzenden Landschaft planiert und hergerichtet, hierfür wird i. d. R. durch den Vermesser der Lageplan erstellt. Der Aushub, die Gründung sowie die Verfüllung des Arbeitsraumes, ggf. Erstellung der Streifenfundamente erfolgen entsprechend der Statik/Prüfstatik, gemäß den Anforderungen an die jeweiligen Bauteile.

2. Gründung und tragende Bauteile Die Gründung erfolgt entsprechend den statischen Vorgaben in Beton. In die Bodenplatte aus Beton wird ein verzinkter Flachstahl als Fundamentanker für den Potentialausgleich gemäß VDE - Richtlinien eingelegt. Der Wärme-/Feuchteschutz wird entsprechend der berechneten Vorgaben ausgeführt. Die aufgehenden Außenwände erhalten eine vertikale Isolierung gegen die aufsteigende Feuchtigkeit, als auch eine horizontale Isolierung gegen

aufsteigende Feuchtigkeit bei der Bodenplatte und den aufgehenden Wänden realisiert wird. Sollten entsprechende Anforderungen vorliegen wird WU-Beton hierfür verwendet.

3. Rohbau Materialqualitäten, Wand- und Deckenstärken, Beton-, Mauerwerks- und Mörtelgüten, sowie deren Armierungen werden entsprechend den statischen Berechnungen ausgeführt.

4. Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss Die Geschosse werden in Massivbauweise erstellt, neben Beton kommen hier Kalksandstein- und / oder Bimsmauerwerk gemäß den jeweiligen Anforderungen an die Bauteile zum Einsatz. Im Dachgeschoss wird teilweise in Holzständerbauweise ausgeführt. Im Innenbereich werden weiterhin nicht tragende Wände erstellt, für die Raumtrennung werden schallgedämmte Metallständerwände mit Gipskartonplatten erstellt, insofern diese statisch nicht relevant sind. Die Decken der einzelnen Geschosse werden aus Beton erstellt, die Decken im Dachgeschoss (Flachdach) werden in Holz ausgeführt. Die Außenwände werden mit einem mineralischen Wärmedämmsystem versehen und geputzt. Die Bauwerke erhalten Flachdächer mit Attikaausbildung, diese erhalten eine 2-fache bituminöse Abdichtung und PIR-Gefälledämmung zur Entwässerung. Die Dachkonstruktion und Teile des Staffelgeschosses bestehen aus Holz und werden zimmermannsmäßig abgebunden und gerichtet.

5. Decken und Fußböden Die Betondecken erhalten schwimmenden Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung, gemäß der Wärme- und Schallschutzverordnung. Das Treppenhaus erhält einen Plattenbelag aus Naturstein. Bäder, WC sowie Küchenbereiche werden für einen Fliesenbelag hergerichtet. Die Wohnungen werden ansonsten für einen Fliesen Belag vorbereitet. Die Decken werden tapezierfertig erstellt.

6. Treppen Die Verbindungstreppe der einzelnen Geschosse wird aus Beton erstellt. Die einzelnen Stufen und Podeste mit Natursteinplatten versehen. Treppengeländer werden in Edelstahl ausgeführt.

7. Hauseingangstür Bei den Hauseingangstüren handelt es sich um eine Aluminiumkonstruktion, Farbe nach RAL-Farbkarte oder Karte der Hersteller (Pulverbeschichtung) mit Isolierglasfüllungen. Klingeltableau und Briefkasten werden vor der Fassade montiert. Die Glasfüllung ist ebenso mindestens der Wärme- und Schallschutzverordnung entsprechend ausgeführt.

8. Fassade Diese wird als Wärmedämmsteine (Poroton) ausgeführt. Die Stärke gemäß dem Wärmeschutznachweis ausgewählt, der mineralische Oberputz kann eingefärbt aufgebracht werden. Gestalterisch können einzelne Flächen farblich abgesetzt werden. Hierfür ist zwingend die vorherige Abstimmung mit dem betreuenden Architekten erforderlich.

9. Fenster und Balkongeländer Die Fenster und Fenstertürelemente bestehen aus Kunststoff, Farbe nach RAL-Farbkarte oder Karte der Hersteller. Bei Doppelfenster/-türelementen erfolgt die Ausführung i. d. R. auf Stulp. Die erforderlichen Absturzsicherungen werden in Glas (gem.- TRAV-Richtlinie) erstellt. Ist keine Festverglasung im unteren Bereich vorgesehen wird eine Absturzsicherung montiert. Die Verglasung erfolgt in der erforderlichen Qualität für die notwendige Schall- und Wärmeschutzklasse. Die Fenster und Fenstertürelemente erhalten Drehflügel und in jedem Raum einen Drehkipppflügel. Die unteren Fensterelemente insofern diese nicht zum Austritt vorgesehen sind werden festverglast. Die bodengleichen Fensterelemente zu den Balkonen und Terrassen ggf. Dachterrasse erhalten elektrische Rolläden an allen Öffnungen, die mit Kurbelantrieb nicht sinnvoll geöffnet werden können. Gegenüber den Darstellungen der Baugenehmigung, werden Abweichend auch Festverglasungen eingesetzt und ggf. auch auf Kippstellungen verzichtet. Abweichend von den Darstellungen ist auch der Einsatz von Hebe-/Schiebetüranlagen möglich.

9.1 Rollläden / Sonnenschutz Alle Fenster die zum Austritt auf Balkon, Terrasse oder Dachterrasse geeignet sind und mehrere Fensterteilungen besitzen erhalten Kunststoff - Rollläden mit Elektroantrieb. Eine Ausführung mit Elektroantrieb ist gegen Aufpreis generell bei allen Rollläden möglich. Sie werden regulär in der Ausführung eingesetzt, wo es sonst nicht praktikabel ist.

10. Sanitäre Rohrinstallation Sämtliche Leitungen für Warm- und Kaltwasser werden in Kunststoffrohr oder Alu-Verbundrohr nach DIN ausgeführt. Rohrleitungen werden gemäß energetischen Anforderungen gedämmt ausgeführt und entsprechend den Vorgaben isoliert. Die Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoff (HT-Rohre) oder Gussrohr, ggf. KG – Rohr (Kellergrundleitungen). Die Verbindungsleitungen von den Steig-/Falleitungen werden zu den einzelnen Einrichtungsgegenständen systementsprechend ausgeführt. Alle innenliegenden Sanitärräume einschließlich der Toiletten werden über Lüftungstechnische Anlagen nach DIN 1946 und DIN 1801 versorgt. Der Einbau erfolgt stets nach den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Normen.

11. Heizung- und Warmwasserversorgung Das Gebäude wird über Fußbodenheizung mit einer Gaszentralheizung im Kellergeschoss versorgt, die Warmwasserversorgung erfolgt über Hauswasserstationen in den jeweiligen Wohnungen. Die Beheizung erfolgt über vorgegebene Dimensionierungen. Die Verbrauchserfassung (Brauchwasser) der jeweiligen Wohneinheiten erfolgt über den Wohnungen zugeordnete Zähler in den Hauswasserstationen. Die Wärmeleistung wird Pauschal mit dem jeweiligen Nutzer abgerechnet.

12. Terrassen / Balkonanlagen Es werden Betonbalkonanlagen mit Glasgeländern und Egelstahl Handlauf montiert. Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Belag in Betonsteinplatten in einem Splittbett verlegt, der Materialpreis beträgt 25,00 €/m² inkl. MwSt.. Dachterrassen erhalten ebenfalls Betonsteinplatten, selber Preiskategorie.

13. Treppenhaus Das Treppenhaus wird verputzt, die Beleuchtung erfolgt über LED-Leuchten. Der Boden-/ und Treppenbelag wird in Naturstein ausgeführt, ggf. notwendige Handläufe/Absturzicherungen werden in Edelstahl ausgeführt. IV. Ausbau der Wohnungen 1. Wände und Decken Sämtliche im Massivbau ausgeführten Wände in Wohn- und Schlafräumen erhalten Wandputz oder Spachtelputz, tapezierfähig. Weiterhin werden alle im Trockenbau errichteten Wände mit Gipskartonplatten versehen und tapezierfähig gespachtelt. Die Decken aus Filigran-Deckenelementen werden tapezierfähig gespachtelt. Die Spachtelqualität kann gegen Mehrpreis auch auf „malerfertig“ erhöht werden. Dies gilt auch für die Sanitärräume.

2. Fliesen- und Plattierungsarbeiten Die Bodenflächen in Nassräumen werden mit Fliesen belegt, wasserführende Bereiche ca. 2,00m hoch, ansonsten ca. 1,20m hoch. Im Regelfall wird im Format 30 x 60 cm im Dünnbettverfahren plattiert. Auch ein Fliesenspiegel an der Küchenzeile wird ggf. erstellt, ca. 2,4 m² ist inklusive. Ebenso verhält es sich in den WC-Anlagen und Bädern, hier können Vorwände, ganze Wandflächen oder Teile hiervon plattiert oder belegt werden. Wahlweise lediglich Streifen an den Sanitäröbekten ausgeführt werden, ca. 6m² Wandfläche sind inklusive. Innenfensterbänke werden aus Marmor (grauer Jura) und/oder Werkstein nach Mustervorlage, in der erforderlichen Breite ausgeführt und montiert.

Küche Die Bodenflächen in den Küchen sind in generell als Vinyl vorgesehen, eine Änderung zu Fliesenbelag ist allerdings möglich. Dieser Belag wird in Eigenleistung durch den jeweiligen Erwerber ausgeführt. Materialpreis für alle gelieferten Fliesen: 25,- € brutto/m², zzgl. entsprechende Sockelfliesen.

3. Türen Die als DS (dicht schließend) gekennzeichneten Türen werden als komplett einbaufertiges Türelement mit Zarge und Zulassung geliefert und eingebaut. Die Stahlteile sind verzinkt und

pulverbeschichtet, je nach Einbauort kann die Ausführung variieren. Die Wohnungseingangstüren werden in der Klimaklasse 3 ausgeführt, erhalten außen einen Rundknopf und innen einen Drücker mit Langschild oder Einzelrosetten eines anerkannten Beschlagherstellers z. B. Fabrikat FSB (oder gleichwertig). Weiterhin werden 3-teilige Bänder mit Aushebelsicherungen und ein Sicherheitsgetriebschloss mit 3fach Verriegelung eingebaut. Ferner werden Schall-EX-Schwellensicherungen verwendet. Gegenstationen der Haussprechanlage werden innen, neben der Wohnungseingangstür montiert. Je nachdem kann eine Türschließung mit Federband oder Obertürschließer aufgerüstet werden. Die Eindichtung ist jeweils situationsabhängig. Zimmertüren bestehen aus Türblättern in Holzumfassungszarge, die Ausführung erfolgt im Regelfall als Röhrenspan mit jeweils abgerundeter Futterplatte (Fabrikat: Prüm, Virus o. ä.). Alle Zimmertüren erhalten Drückergarnituren mit Rosetten (L- Form), Material: Edelstahl.

4. Sanitäre Installation Die in der Zeichnung dargestellten sanitären Einrichtungsgegenstände, WC-Sitze und Waschbecken, etc. sind in der Farbe Weiß vorgesehen. Alle Einrichtungsgegenstände werden von der Firma Geberit Serie Renova oder gleichwertig geliefert. Die Armaturen werden von der Firma Hans Grohe, entsprechend der Serie Talis E vorgesehen. Die Waschbecken erhalten Einlochmischbatterien für Warm- und Kaltwasser. Die Toiletten werden mit Unterputz-Spülkasten installiert. In den Küchen sind die Anschlüsse für Warm- und Kaltwasser, sowie Abwasser vorbereitet. Für die Badezimmer sind Badewannen und/oder bodentief geflieste Duschbereiche (je nach Erwerberwunsch) mit Wannenfüll- und Brausebatterie (Einhebelmischer) sowie Waschtische mit Einhebelmischerbatterie vorgesehen. Die wandhängenden Toiletten sind mit eingebauten Spülkasten vorgesehen. (Fabrikat Geberit oder gleichwertig) Die geplante Standard-Ausstattung, kann vor Bestellung und ggf. gegen Mehrpreis mit Abstimmung der Bauleitung auch gegen eine andere Serie der Herstellers oder andere Erwerberwünsche im Rahmen der vorgerüsteten Möglichkeiten getauscht werden. Im Kellergeschoss sind Kalt- und Abwasseranschlüsse für Waschmaschinen vorbereitet.

5. Elektro- Fertiginstallation Die Hauptverteilung (ggf. Verteilungen) mit Zählern wird/werden im Kellergeschoss installiert. Die Elektroleitungen werden mittels Leerrohr in die Geschosse verlegt. In Trockenbauwänden ist die Führung der Leitungen auch ohne Leerrohr vorgesehen. Lediglich im Keller ist eine teilweise Aufputz Installation vorgesehen.

Alle Räume erhalten Auslässe in den Decken, Schalter und Steckdosen an den Wänden (Standard Schalterprogramm der Firma Gira; Busch – Jaeger o. ä.), die Anzahl ist Einrichtungs- und Raumabhängig. Zusätzliche Installationen sind gegen Aufpreis möglich. Das Treppenhaus erhält keine Steckdosen, lediglich Etagenweise Lichtschalter und Türklingel zur jeweiligen Wohnung.

Im Kellergeschoss werden die Waschmaschinen und Trockneranschlüsse abschließbar und ggf. Aufputz realisiert. Abstellräume erhalten jeweils einen eigenen Schalter-/Brennstelle und eine Steckdose.

Außenleuchten und Außensteckdosen werden wie folgt vorgesehen - 1 Anschluss und eine Steckdose Aufputz an der Terrasse, Dachterrasse oder Balkon - 1 Anschluss am Hauseingang

Gegen Aufpreis werden auch die Leuchten Fabrikat Bega, hierfür geliefert. Ebenso können die Leuchten für die Keller, Treppenhäuser gegen Aufpreis geliefert werden, div. Fabrikate sind vorrätig. Die Regelausstattung einer Wohnung im übrigen bemisst sich wie folgend. Ob Einzel- oder Doppelsteckdose wird nicht genauer angegeben. Die Ausstattung gilt natürlich jeweils für die Räume die in Ihrer Wohneinheit auch vorhanden sind.

Wohnraum 5 Steckdosen Schlafräum je 3 Steckdosen 1 Anschluss für Fernseher je 1 Deckenauslass 1 Anschluss für Telefon/Internet je 1 Internet 2 Deckenauslässe Kinderzimmer je 3 Steckdosen Bad/

WC 2 Steckdosen je 1 Deckenauslass 1 Wandanschlüsse je 1 Internet 1 Deckenauslass Küche je 1 Anschluss für Herd, Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Gefrierschrank und Spülmaschine 5 Steckdosen 1 Deckenauslass Diele 1 Steckdose WC 1 Deckenauslass 1-2 Deckenauslass 1 Steckdose 1 Telefonanschluss 1 Wandanschluss Situationsbedingt, zum Beispiel lange Dielen oder Flure über Eck können mehrere Deckenauslässe haben. Auch in kombinierten und offenen Wohn-/Ess-/Kochbereichen können die Deckenauslässe variieren. V. Außenanlage Die Zuwegung, Zufahrten und Stellplätze werden einheitlich gepflastert, mit Betonrechteckpflaster (z. B. Betonstein 10/20/8 cm), Farbe: grau und / oder sickerfähigem Betonstein gepflastert. Die Stellplätze / Zufahrt werden im Verbund bis zur Straßenkante gepflastert. Alle Grünflächen werden pflanzfertig gemäß des Geländeprofiles mit aufgebrachtem Mutterboden in einer Stärke von ca. 30cm hergestellt. Die Vegetationsfläche wird mit Rollrasen belegt. Der wesentliche Teil des örtlichen Mutterbodens soll nach abschieben wieder örtlich eingebaut werden. Wo erforderlich wird gemäß der Wasserschutzzone Kies, alternativ geeignetes RCL-Material im Untergrund eingebracht. Einbauten in der Außenanlage gehören außer im beschriebenen Umfang der Baubeschreibung, nicht zu den vertraglichen Leistungen. Im Bereich der Bodenverfüllung kann es auch nach Jahren zu Bodensetzungen kommen, für die keine Haftung übernommen werden kann.

VI. Eigenleistung Grundsätzlich sind die Maler-/ Tapezierarbeiten an Wand und Decke vom Erwerber zu leisten. Fugen, Anschluss- und Dichtungsarbeiten liegen dann in der Hand des Erwerbers. Bodenbelag, wie Fliesenarbeiten können z. B. in den Bädern nur explizit auf Anfrage, selbst vom Erwerber ausgeführt werden, dies schließt dann auch die notwendigen Abdichtungsarbeiten und die Haftung mit ein. Die sonstigen Bodenbeläge außerhalb der Nassräume sind vom Erwerber zu erstellen. Sonderwünsche können nur bei rechtzeitiger Angabe und Abstimmung berücksichtigt werden. Vom Einzelfall abhängig, entstehen hierdurch Mehr-/Minderkosten. Auf Wunsch können Oberflächen auch über unsere Firmen bezogen und ausgewählt werden oder die Oberflächen werden fertig erstellt. Die Kosten hierfür trägt der Erwerber.