

BAU- und LEISTUNGSBESCHREIBUNG

**Neubau eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit Tiefgarage,
Ritterstraße 25 in 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 als GEG 55 (derzeit gesetzliche Anforderung) erstellt.

Planung und Bauleitung:

1. Bauantrag

Der Bauantrag wurde am 23.06.2025 gestellt.

2. Bauleitung/Werkplanung

Bauleitung und Ausfertigung der erforderlichen Werkpläne liegt in den Händen der Fa. Ohnemus Bau-Concepte GmbH. Die erforderlichen baupolizeilichen 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 Baustelle seitlich gelagerten Erdmaterial.

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 und seitlich gelagert.

Die Baugrube wird ausgehoben und das überschüssige Material fachgerecht entsorgt.

2. Gründung und Bodenplatte TG und KG

Gründung mittels einer Stahlbetonplatte flügelgeglättet und somit oberflächenfertig nach statischer Berechnung.

TG-Zufahrtsrampe:

bestehend aus Betonpflaster oder Stahlbeton mit zwei integrierten Entwässerungsrinnen.

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

Tiefgarage und Kellergeschoss:

In Stahlbeton entsprechend statischer Berechnung, im oberen Bereich wärmedämmend.

Die Wände erhalten einen weißen Anstrich mit Schmutzsockel.

Erd-, Ober- und Dachgeschosswände:

Porenbetonsteine (Ytong) in 36,5 cm sowie wärmedämmte Betonwände.

Die Treppenhauswände werden in Kalksand-Vollsteine, 17,5 cm mit einem Vollwärmeschutz erstellt.

5. Innenwände

Wohnungstrennwände:

Stahlbeton-Wände 24 cm stark, alternativ Kalksand-Vollsteine ebenfalls 24 cm stark.

Tragende Innenwände:

Porenbeton- oder Kalksandlochstein-Mauerwerk 17,5 bzw. 24 cm bzw. falls statisch erforderlich Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände:

Metallständerwände mit beidseitiger 2,5 cm starken Rigips Beplankung.

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

Kellertrennwände:

Die Kellerabteile werden mittels Aluminium-Lamellen-Trennwände mit integrierten Türen und PZ-Schloss hergestellt.

6. Geschößdecken

Die Geschößdecke werden als Stahlbeton-Massivplattendecken ausgeführt (Fertigplattendecke), Stärke entsprechend dem statischen Erfordernis.

Die TG erhält unterseitig eine Wärmedämmung.

Im DG erhalten, außer Wohn- Essbereiche und Flure eine abgehängte Gipskartondecke.

Die raumhohen Dachschrägen erhalten unterseitig ebenfalls eine Gipskartondecke.

7. Terrassen- und Balkonbeläge:

Die Erdterrassen im EG:

Bestehend aus Betonplatten mit Standard-Maß gem. Gesamtkonzept mit angrenzendem, Gartenbereich (Humus- Rohplanie).

Balkone im OG und DG:

Bestehend aus Stahlbeton-Platten, belegt mit Betonplatten in den Standard Maßen gem. Gesamtkonzept.

Laubengänge/Treppenhaus:

Bestehend aus Betonplatten wie Erdterrassen und Balkone nach Farbkonzept der Fa. Ohnemus Bau-Concepte GmbH.

Materialpreis brutto 35,00 €/m²

Zimmerarbeiten:

1. Dachkonstruktion

Der Dachstuhl wird als Sparrendach in Holzkonstruktion erstellt.

2. Dachüberstand

Die Dachüberstände werden als sichtbare Holzkonstruktion gehobelt und mit einem Lasuranstrich endbehandelt.

3. Holzschalung

An den Dachüberständen wird eine Dreischichtplatte aufgebracht, welche ebenfalls mit einem Lasuranstrich endbehandelt wird.

4. Dachaufbau

Auf der Sparrenoberseite wird eine regensichere Unterspannbahn mit Konterlattung zur Hinterlüftung und Dachlattung zur Aufnahme der Dachziegel 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.

Haustechnik:

Heizung

1. Allgemein

Das Gebäude wird über eine zentral angeordnete Luft- Wasser- Wärmepumpe versorgt. Als Hypridanlage werden die Spitzenleistungen mit Hilfe eines Gas- Brennwertgerätes unterstützt.

Die Verbrauchsmessung erfolgt mittels Wärmemengenzähler in den Unterverteiler der Fußbodenheizung.

Die Wärmeabgabe innerhalb der Wohnungen erfolgt ausschließlich über Fußbodenheizung, die aufgrund ihrer sehr niedrigen Heizwassertemperatur einen besonders wirtschaftlichen Heizbetrieb gewährleistet.

In den Bädern ergänzt ein Elektro-Handtuchwärmekörper die Fußbodenheizung.

Die Warmwasseraufbereitung wird mittels Solar unterstützt, bzw. im Sommer fast komplett durch diese gewährleistet.

Sanitärinstallation:

1. Ab-und Frischwasserrohre

Schallschützrohre, eingelegt in Decken- und Installationsschächten, sowie Geräteanschluss-Leitungen in PE Rohren. Kalt-und Warmwasserinstallation in Kunststoffrohren.

Sämtliche Wasserleitungen werden gegen Wärmeverlust und Schwitzwasserbildung gedämmt bzw. isoliert. Verbrauchsmessung von Kalt- und Warmwasser mittels Wasseruhren.

2. Einrichtung Bäder gem. Planung

Bodenebene Dusche mit gefliesten Trennwänden (Duschabtrennung nicht erforderlich) mit Aufputz-Armatur. Messing verchromt. Ein Kristall-Porzellan-Waschtisch, Größe ca. 60 cm, Armaturen als Einhebelmischer z.B. Modell Ceramix oder gleichwertig. Tiefspülklosett mit Duroplastic-Sitz und Deckel und Unterputz-Spülkasten. Accessoires wie Toilettenpapier-Halter, Spiegel usw. sind nicht enthalten.

3. Küchen

Anschlüsse für Spüle und Geschirrspülmaschine. Kücheneinrichtung erfolgt durch den Käufer.

4. Waschmaschine

Die Waschmaschinenanschlüsse sind in den Bädern innerhalb der Wohnungen vorgesehen.

5. Gartenzapfstellen

Jede Wohnung im EG und DG erhält im Terrassen-Balkonbereich eine frostsichere Außen-Zapfstelle.

Elektroinstallation

1. Allgemeines

Grundlage für die Installation sind die VDE-Vorschriften und die örtlichen Bestimmungen.

2. Deckenbrennstellen

Jeder Raum erhält eine Deckenbrennstelle, jedoch ohne Beleuchtungskörper. In den Bädern wird über dem Spiegel zusätzlich eine Wandbrennstelle vorgesehen. Der Technikraum, das Treppenhaus, die Tiefgarage, die Kellerräume und die Wandleuchten der Terrassen und Balkone werden einschließlich Beleuchtungskörpern installiert. Außen-Leuchte Hauseingang als Wandleuchte.

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
Abstellraum	2 Stück
Terrasse/Balkon	1 Stück sowie Stromanschluss für bauseitige Markise
Gäste- WC	1 Stück

4. Klingel- und Sprechanlage

Fabrikat Siedle oder gleichwertig mit Gong im Flur/Diele.

5. LAN- Vernetzung

Jeder Wohnraum erhält ein LAN- Anschluss vom zentralen Unterputz- Verteiler.

6. Photovoltaik

Die gesetzlich erforderliche Photovoltaik- Anlage wird auf dem Dach installiert. Der erzeugte Strom wird zum größtmöglichen Eigenverbrauch (Allgemeinstrom) 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 Außenstellplätzen sowie 8 TG- Stellplätzen (je WE max. 1 Stück) wird ein Leerrohr bis in den Technikraum verlegt, somit kann jederzeit eine Wallbox nachgerüstet werden.

8. Kellerräume

Die Kellerräume erhalten eine Schiffsarmatur (Beleuchtungskörper) mit Ein-Ausschaltung und eine Steckdose, welche auf die Wohnungszähler aufgeschaltet werden.

Aufzug

Das Objekt verfügt über einen 5 Personen-Aufzug mit ca. 400 kg-Tragkraft und ist rollstuhlgeeignet. Er verfügt über 4 Haltestellen (TG-DG).

Die Aufzugskabine verfügt über Teleskop-Schiebetüren. Des Weiteren werden die gem. baurechtlichen Auflagen vorgeschriebene Notrufeinrichtung vorgesehen. Die laufenden Gebühren sind dann künftig von der Eigentümergemeinschaft (Auch von den Eigentümern des EG) zu übernehmen.

Klima- Vorbereitung

Im DG erfolgt die gesamte Vernetzung unterputz. Zur Klimatisierung müssen lediglich die Innen- und Außengeräte bauseits installiert werden.

Ausbau

Gipserarbeiten

1. Innenputz

Sämtliche Mauerwerks- bzw. Betonwände im EG, OG und DG erhalten einen einlagigen geglätteten Gips-Kalk-Putz. Die Nassräume erhalten einen Zementputz für die Aufnahme der Fliesenausstattung. Die Räume im KG und Tiefgarage sind unverputzt.

2. Außenputz

Außenwände:
erhalten einen Kalkzement-Grundputz mit Edelputz 2 mm. (Nach Farbkonzept der Fa. Ohnemus Bau-Concepte GmbH).

Treppenhauswände:
erhalten auf die Wärmedämmung eine Gewebespachtelung sowie einen Edelputz 2mm.

Der Sockel besteht aus einer Wärmedämmung mit abgefilztem Zementputz mit entsprechendem farbigem Anstrich.

Glaserarbeiten

1. Fenster- und Fenstertüren

Kunststoff-Fenster im EG, OG und DG weiß bzw. nach Farbkonzept der Fa. Ohnemus Bau-Concepte GmbH, mindestens ein Drehkipppflügel mit verdeckt liegenden Beschlägen pro Raum, ansonsten Drehflügel. Isolierverglasung 3-fach k-Wert < 1,1. Fensterbänke außen in EV 1 (Alu natur).

2. Rolläden

Die **elektrischen** Rolläden werden als Vorbauelemente eingebaut und bestehen aus Aluminium-Rolläden mit Lüftungsschlitzen. Die Kellerfenster erhalten keine Rolläden.

3. Dachflächenfenster

Die DG-Wohnungen erhalten jeweils ein elektrisch bedienbares Dachflächenfenster mit Rollladen im Flurbereich.

Schreinerarbeiten

1. Wohnungszugangstüren

Die Wohnungszugangstüren sind Aluminiumtüren, mit Sicherheitswechsel-Garnitur, Alu F 1, sowie mehrfach Verriegelung.
Die Farb- und Glasausschnittgestaltung nach Vorgabe der Fa. Ohnemus Bau-Concepte GmbH.

2. Innentüren

Die Innentüren bestehen aus weißen Röhrenspan-Türen mit Rossettendrucker-Garnituren in Alu Natur.

3. Türrahmen

Als Umfassungszargen zum Türblatt passend.

4. Türen TG und KG

Als Stahl- (T30) bzw. ZK-Türen mit Eckzargen entsprechend der Brandschutzvorschriften gem. Baugenehmigung.

Briefkastenanlage, Licht-und Klingelfeld

Im Zugangsbereich wird die Briefkastenanlage mit Sprech-, Licht- und Klingelfeld Aufputz oder freistehend installiert.

Fliesenarbeiten

1. Bäder/Gäste-WCs

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

2. Bad- und Gäste- WC Boden

Fabrikat und Ausführung passend zur Wandfliese nach Bemusterung parallel zur Wand einsch. passendem Sockel verlegt.

Fliesenauswahl gem. Bemusterung. Fliesenformat max. 60 x 30 cm.
Materialpreis (ohne Verlegung) brutto bis 35,00 €/m².

3. Innenfensterbänke

Aus Granit auf gemauerten Brüstungen, gem. Bemusterung.

Bodenbeläge

1. Unterbau

In allen ausgebauten Räumen schwimmender Anhydrit-Fließestrich ca. 60 mm stark mit entsprechender Trittschall- und Wärmeisolierung.

2. Bodenbeläge

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

Materialpreis (ohne Verlegung) bis brutto 35,00 €/m².

Schlosserarbeiten

1. Treppenanlage/Podeste

Bestehend aus verzinkter Stahlkonstruktion mit passenden Trittstufen, alternativ Stahlbeton nach Vorgabe der Fa. Ohnemus Bau-Concepte GmbH.

2. Laubengang

Im OG und DG wird ein einfach konstruiertes verzinktes Flachstahlgeländer nach Vorgabe der Fa. Ohnemus Bau-Concepte GmbH installiert.

3. Balkongeländer/Balkonstützen

In verzinkter Ausführung mit Ornamentglas und Edelstahl- Handlauf gem. Farbkonzept.

Maler- und Tapezierarbeiten

1. Decken und Dachschrägen

Oberfläche in Raufaser deckend 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 erhalten einen Streichputz.

3. Holzwerk

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

4. Kellerräume/Tiefgarage

Die Wände erhalten einen weißen Anstrich mit Schmutzsockel.

Außenanlage

1. Wegbefestigung/Stellplätze gem. Planung

In wasserdurchlässigem Betonverbundstein nach Vorgabe der Fa. Ohnemus Bau- Concepte GmbH.

2. Planie

Nicht befestigte Flächen (Sondernutzungsflächen) erhalten eine Rohplanie mittels Humus

3. Versorgungsanschlüsse

Für Strom, Kabelanschluss, Telekom, Wasser, Schmutz-und Regenwasser sind enthalten.

4. Abtrennung Sondernutzungsrechte

In Eigenleistung nach Absprache mit Angrenzern.

5. Bepflanzung

Im Zugangsbereich erfolgt eine Bepflanzung (z.B. Zierbäume) gem. Gesamtkonzept gem. Bemusterung.

6. Müll- Fahrradhaus

Bestehend aus einer Holzkonstruktion mit Schiebetür, seitlich auf ca. 2.00 m Höhe mit Holzleisten oder Ähnlichem beplankt.

Endreinigung:

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

Baunebenkosten

In unserem Leistungsumfang sind nachstehende Baunebenkosten enthalten:

1. Architektenleistung
2. Bauleitung
3. Statik
4. Prüfstatik
5. Planpausen für Finanzierungszwecke
6. Schnurgerüsteinmessung
7. Baugenehmigungs- und Abnahmegebühren
8. Haustechnische Projektierung für die beschriebenen Gewerke
9. Sämtliche erforderlichen Versicherungen
10. Schließanlage

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 Haarrisse in der Fassade können aufgrund von Gebäudesetzungen und Schwindungen entstehen und sind somit wartungsbedürftig, wofür keine Gewährleistung übernommen werden kann.

Dies gilt auch für sämtliche dauerelastischen Verfugungen z.B. Anschluss zwischen Wand-Decke/ Dachschrägen.

Rust, den 22.07.2025