

Bau- und Leistungsbeschreibung
zum
BV: Neubau eines Doppelhauses mit je 2 Wohnungen und
2 Carports für 4 Stelplätze
49525 Lengerich, Lienener Straße 134d+e

Allgemeines

Das Wohnhaus wird in konventioneller und handwerksgerechter Massivbauweise nach den Regeln der Baukunst und den geltenden DIN-Vorschriften erstellt.

Grundlage der Ausführung dieses Bauvorhabens sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Gesetze und Vorschriften (VOB, DIN, EnEV, etc.) sowie die Verordnungen und Richtlinien der Behörden und im Folgenden die Baubeschreibung.

Änderungen in der Bauausführung bei Verwendung gleichwertiger Materialien und Baustoffe bleiben vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse oder neue Bauvorschriften diese erforderlich werden lassen.

Das Bauvorhaben beinhaltet eine 1-geschossige Bebauung mit Erdgeschoss, Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden.

Das eingezeichnete Mobiliar in den Räumen ist ein Einrichtungsvorschlag der Architekten und im Preis nicht enthalten.

Die in den Zeichnungen genannten Maße sind Rohbaumaße und ca.-Angaben. Geringfügige Maßabweichungen führen nicht zu Kaufpreisänderungen.

Das Angebot versteht sich inkl. aller notwendigen Maßnahmen, d.h. auch inkl. aller Ver- und Entsorgungen, Anschlüsse etc. sowie den dazugehörigen Anträgen und Gebühren. Die hierfür notwendigen Abstimmungen mit den beteiligten Behörden/Unternehmen werden vom Bauherren selbständig durchgeführt und sind in den Kaufpreisen mit einzukalkulieren.

Eine Rohbau- und Fertigstellungsabnahme erfolgt durch den Bauherren.

Das Gebäude wird als KfW-55-Effizienzhaus gem. EnEV2009 Errichtet.

Planungs- und Ingenieurleistungen

Der Leistungsumfang enthält die Planungs- und Ingenieurleistungen, Bauantragsunterlagen Statik und Bauantrag.

Die Einmessung des Hauses auf dem Grundstück ist vom Bauherrn durch das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu erbringen.

Erdarbeiten

Der vorhandene Mutterboden verbleibt auf dem Grundstück und wird zum Wiederauffüllen verwendet. Der Aushub wird zum Anfüllen der Baugrube genutzt und soweit nicht benötigt abtransportiert.

Maurer- und Betonarbeiten

Fundamente, Sohle, Stützen, Zwischendecken, etc. werden in Stahlbeton gem. Statik und Bauzeichnungen ausgeführt.

Perimeterdämmung nach EnEV.

Das Außenmauerwerk im Erd- und Dachgeschoß wird als zweischaliges, hochwertiges Mauerwerk gemäß Zeichnungen, Statik und neuester Wärmeschutzverordnung nach DIN hergestellt.

Folgender Wandaufbau kommt zur Ausführung:

Außenwände

Gasbetonsteine der erforderlichen Dicken als großformatige Steine mit Dämmung (16cm),

Hohlschicht und Verblender.

Verblendfassade: als Verblendstein kommt ein Stein in rot bunt, im Format NF zum Einsatz. **(oder gleichartig)**

Innenwände

Innenmauerwerk in verschiedenen Stärken gem. den statischen Erfordernissen. Erstellung aller Wände aus Kalksandsteinen oder Gasbeton.

Diese Wandaufbauten gewährleisten einen hervorragenden Schallschutz und ein angenehmes Raumklima mit sehr guten Wärmedämm- und Wärmespeichereigenschaften.

Balkone

Die Balkone werden gem. Statik als Fertigteilplatten ausgeführt. Balkonunterschichten werden grundiert und zweimal weiß gestrichen. Als Belag sind großformatige Betonplatten (40x40x4 cm) oder WPC Belag vorgesehen. od. gleichwertig ev. Anderes Format.

Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten

Der Dachstuhl wird in Nadelholz (Güterklasse A/B), voll imprägniert, laut DIN erstellt. Die Abmessungen, Holzstärken und Sparrenabstände erfolgen nach statischen Erfordernissen. Die Dachüberstände werden mit weißen Kunststoffbrettern waagrecht verschalt.

Dacheindeckung erfolgt mit einer Tondachziegel (Farbe wird der Klinkerfarbe angepasst), unterseitig diffusionsoffene Unterspannbahn mit Konterlattung und Lattung, Wärmedämmung als Klemmfilz (Mineralwolle, Stärke: siehe Statik) zwischen den Sparren.

Klempnerarbeiten

Die Dachrinnen und Fallrohre werden in der erforderlichen Größe angebracht. Ausführung in Titanzink. Die Fallrohre enden über dem Erdreich und werden an die Regengrundleitung angeschlossen.

Fenster

Die Fenster- und Türelemente der Räume in den Geschossen bestehen aus Kunststoff weiß, 3-fach Verglasung mit Wärmeschutzglas (Ug-Wert von 0,6 W/m²K) alle als Dreh- Kippfenster. Gesamtwert U_w =>0,9 W/m²K. Die Ug-Werte aus den Anforderungen des Wärmeschutznachweises sind einzuhalten. Fensterteilungen und Öffnungsarten sind den Ansichten zu entnehmen. Wohnräume im Dachgeschoss ohne senkrechte Fenster erhalten ein Dachflächenfenster Fabrikat Velux.

Rollläden

Fenster- und Fenstertürelemente (außer Dachflächenfenster) erhalten Kunststoffrollläden. Die Rollladenkästen sind wärmegeämmte Fertiggästen, innen wandbündig, mit elektrischem Antrieb.

Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden als Granitbank oder gleichwertig erstellt.

Innenfensterbänke sind aus Granitfliesen (Marke z. B. Micro Carrara), 2 cm stark, mit 2 cm Wandüberstand, auszuführen.

Wohnungseingangstüren

Türblatt in Holzstruktur mit Vollspaneinlage, Stabilisator, zweiteilige Bänder, Bodendichtung (Schall-Ex), Sicherheitsgarnitur und Holzzarge, Kältefeind, Spion, Knauf-Drücker-Garnitur in Edelstahl.

Wohnungsinnentüren

Die Zimmertüren werden als endbehandelte Röhrenspantüren in Holzstruktur ausgeführt, mit Futter und Bekleidung, Buntbartschloss mit einem Schlüssel, eingebaut. Drückergarnitur in Edelstahl.

Hauseingangs-/Kellertür

Die Hauseingangstür wird in Kunststoff oder Alu mit Sicherheitsglas-Füllung und festen Seitenteil erstellt, innen und außen Stoßgriffe aus Edelstahl, innen zusätzliche Drückergarnitur. Briefkasten, Klingel-, und Gegensprechanlage für 4 Wohnungen separat.

Trockenbauarbeiten

Die Balkenlage über dem Dachgeschoss wird in Trockenbauweise verkleidet. Hierzu wird die Balkenlage mit Wärmedämmung ausgefüllt (Stärke und Wärmeleitfähigkeitsgruppe gem. Wärmeschutznachweis). Unterhalb der Balkenlage, raumseitig, wird eine Dampfbremse und eine Sparschalung mit Gipskartonplattenverkleidung angebracht.

Putzarbeiten

Alle massiven Wände vom Erdgeschoß bis Dachgeschoß sowie die Treppenhäuser werden mit einem Kalkzementputz verputzt. Die Dachschrägen werden in Gipskarton ausgeführt.

Estricharbeiten

Es wird schwimmender Zementestrich oder Fließestrich verwandt. Die Trittschall- und Wärmedämmung erfolgt nach DIN. Zur Vermeidung von Schallbrücken ist insbesondere auf eine exakte Trennung des Estrichs von massiven Bauteilen und Installationen (Randstreifen) zu achten. Alle notwendigen Arbeits-, Dehn- und Schallfugen sind selbstverständlich mit herzustellen.

Fliesenarbeiten

Bodenfliesen:

Alle Wohnräume erhalten Fliesen im Format 40x80 oder 45x90 cm. außer Schlaf- und Kinderzimmer/Arbeitszimmer. Die Wohnräume mit Bodenfliesen erhalten einen ca. 5 bis 7cm hohen Fliesensockel; die Verfugung erfolgt in grau.

Fliesen werden zur Bemusterung durch den Verkäufer vorgehalten.

Wandfliesen:

Der Fliesenwandbelag wird im Badezimmer in 1,20m Höhe angebracht (keine Schrägen). In der Dusche 2,00m hoch. Die Wandfliesen in den Sanitärräumen werden silbergrau verfugt, oder die Farbe nach den Fliesen angepasst.

Allgemeine Treppenanlagen

Das Treppenhaus erhält einen Stufen- und Plattenbelag aus Fliesen oder Granit. Die Stufen bestehen aus Tritt- und Setzstufen. Die Podeste werden mit Granitplatten, 30cm breit, im Mörtelbett mit Trittschalldämmung verlegt. Bemusterung lt. Verkäufer.

Das Treppenhaus wird nicht beheizt.

Schlosserarbeiten

Treppenhäuser:

Es werden Wandhandläufe aus Edelstahlrundrohr im Bereich der Treppenläufe montiert.

Balkongeländer:

Ausführung erfolgt in Edelstahl kombiniert mit Trespa Platten.

Malerarbeiten

Wohnungen:

Alle Decken in den Wohnungen werden mit Spritzputz versehen in Weiß.

Treppenhäuser:

Die Wände im Treppenhaus werden glatt gespachtelt und weiß gestrichen.

Bodenbelagsarbeiten (siehe Fliesenarbeiten)

Alle Räume erhalten Fliesen.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den VDE-Richtlinien und den jeweiligen Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens inkl. Fundamentender ausgeführt und umfasst die Lieferung und Montage der gesamten Installationen inkl. Hauptsicherungsschrank.

Unterverteilung mit FI-Schutzschalter in den Wohnungen. Die Sicherungstafel mit den erforderlichen Sicherungsautomaten inkl. Fehlstrom-Schutzschalter wird nach örtlicher Vorschrift montiert. Die Installation der Leitungen erfolgt unter Putz.

Jede Wohnung erhält eine separate Zählung, ein Allgemeinzähler ist für das gesamte Haus. Schalter und Steckdosen als weißes Flächenprogramm (Marke Gira oder gleichwertig).

Elektro-Ausstattung

Flur	2 Steckdosen, 1Brennstelle, 1 Kreuzschaltung, 1 Klingelanlage mit Gong
Bad	2 Steckdosen, 2 Brennstellen, 1 Ausschaltung
Kind 1+2	je 4 Steckdosen, 1 Brennstelle, 1 Ausschaltung, 1 Anschluss TV
Schlafen	5 Steckdosen, 1 Brennstelle, 1 Ausschaltung, 1 Anschluss TV
Kochen	6 Steckdosen, 1 Brennstelle, 1 Ausschaltung, je ein Anschluss für Herd, Spülmaschine und Kühlschrank.
Wohnen/Essen	10 Steckdosen, 2 Brennstellen, 1 Ausschaltung, 1 Wechselschaltung, 2 Anschlüsse TV, 1 An-/Ausschaltung für elektr. Jalousie
Abstellraum	1 Steckdose, 1 Ausschaltung, TEL-Anschluss

Jede Wohnung erhält eine Außenbrennstelle und eine abschaltbare Steckdose für Balkon oder Terrasse.

Für den Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogramm ist eine Vernetzung mit Sternpunkt im HAR, einschl. erforderlichen Verstärker, mit Anschluss an eine auf dem Dach oder am Giebel installierte Sat-Schüssel vorgesehen. Receiver bauseits.

Allgemeine Elektroinstallation

Türsprechanlage Marke (z.B. Marke Gira oder gleichwertig)

Im Treppenhaus werden Leuchten in ausreichender Anzahl und Ausführung gem. Richtlinien installiert. Außenbeleuchtung in ausreichender Anzahl am Hauseingang, Steuerung durch Dämmerungsschalter (Bewegungsmelder) Abrechnung erfolgt über Allgemeinzähler.

Heizungsanlage

Für dieses Gebäude wird eine Wärmebedarfsberechnung aufgestellt. Entsprechend dieser Berechnung wird eine Luft/Wärmepumpe eingebaut, Die Fußbodenheizung wird manuell über Fußbodenheizung Verteiler (für jeden Raum separat) geregelt.

Sanitärinstallation

Die betriebsfertige Installation umfasst alle Be- und Entwässerungsleitungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes. Kalt- und Warmwasserleitungen werden wärmegeklämt.

Abwasserleitungen bestehen aus Kunststoff. Eine Entlüftung der Rohrleitungen erfolgt über das Dach.

Sanitär-Ausstattung

Waschtischanlage bestehend aus Waschtisch ca. 60 cm mit Einhebelmischer

WC-Anlage bestehend aus wandhängendem Porzellan-WC und WC-sitz mit Deckel

Dusche wird bodengleich gefliest, Thermostatbatterie, mit Wandhalter und Duschbrause

Küche erhält einen Warm- und Kaltwasserspülenanschluss.

Farbe der Einrichtungsgegenstände: Standard weiß, Fabrikat Ideal-Standard, Keramag, Renova, Kaldewei oder gleichwertig. Ausstattungsgegenstände und Armaturen: verchromt Fabrikat Grohe, Keuco oder gleichwertig.

Für jede Wohnung ist ein Kaltwasseranschluss für die Waschmaschinen und Trockneranschluss vorgesehen. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine Außenzapfstelle.

Außenanlagen, Einstellplätze

Die da Gebäude umgebenden Freiflächen werden lt. Planungen des Architekten und entsprechend dem Lageplan angelegt. Die Gartenflächen werden mit Rasen eingesät; die übrigen Außenanlagen des Gemeinschaftseigentum (Zufahrt, Zuwendung zum Haus und Stellflächen) werden analog des Lageplans mit Pflastersteinen ausgeführt.

Für jede Wohnung ist ein PKW-Stellplatz vorgesehen.

Die Gartenterassen werden mit Terrassenplatten ausgeführt.

Carport, Abstellraum

Die Carports und Abstellräume werden aus KVH Holz hergestellt.
Die Abstellräume werden von allen Seiten mit Faserbrettern verkleidet.
Das Dach wird mit Schweißband verklebt.

