

Baubeschreibung

Vorbemerkung

Das Bauvorhaben wird auf der Grundlage der dem Vertrag anliegenden Pläne, der anerkannten Regeln der Bautechnik, der VOB Teil C nebst den einschlägigen DIN-Vorschriften und dieser Baubeschreibung ausgeführt.

Sofern in den Plänen Mobiliar eingezeichnet ist, stellt dies einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar.

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach DIN, wobei die Rohbaumaße zugrunde gelegt, die Terrassen mit jeweils 50 % angerechnet und im Dachgeschoß die Flächen bis zur Abmauerung berücksichtigt werden.

ROHBAU

01. Allgemein

Sämtliche tragenden Bauteile werden nach den statischen Berechnungen und gemäß den zur Zeit gültigen Bestimmungen über Brand-, Schall- und Wärmeschutz ausgeführt.

02. Erdarbeiten

Im Zuge der Erdarbeiten wird das Baugrundstück hergerichtet, die Baugrube, die Fundamente und die Rohrgräben ausgehoben sowie die Arbeitsräume später hinterfüllt und verdichtet und zwar bis zur Oberkante der Rohplanie. Anschließend wird das Grundstück anplaniert und mit dem vorhandenen Mutterboden fein planiert.

03. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch PVC-Rohre bis zu dem im Grundstück vorhandenen Revisionsschacht.

04. Gründung

Als Gründung wird eine Stahlbetonbodenplatte auf Streifenfundamenten einschließlich Fundamenterde eingebaut.

05. Untergeschoßwände

Die Umfassungswände des Untergeschosses werden in Stahlbeton ausgeführt. Die lichte Höhe des Kellers beträgt ca. 2,20m. Die Kellerinnenwände bestehen aus Kalksandstein oder Hochlochziegeln, soweit es sich um tragende Wände handelt ggf. auch aus Beton. Die Kellerfenster erhalten Kunststofflichtschächte mit Gitterrostabdeckung.

06. Geschoßwände

Die Außenwände der Wohngeschosse werden mit 36,5 cm starken Ziegelsteinmauerwerk erstellt.

Die Wohnungstrennwände bestehen aus Ziegelsteinmauerwerk als Schallschutz. Die tragenden und nichttragenden Wohnungszwischenwände werden gemäß den statischen Erfordernissen mit Hochlochziegel oder Kalksandstein gemauert.

07. Geschoßdecken

Die Geschoßdecken werden aus Stahlbeton als Massivplatten oder als Elementdecken mit Fugenteilung ausgeführt.

08. Treppen

Es ist eine Stahlbetontreppe mit gemauerten Handlauf vorgesehen. Die EG und OG Treppen erhalten einen Teppichbodenbelag -Wert von DM 40,-/qm incl. Mwst. komplett verlegt-.

09. Außenputz

Sämtliche Fassaden erhalten einen mineralischen, durchgefärbten Strukturputz in hellem Farbton, der auf die Gesamtgestaltung abgestimmt wird.

10. Kamin

Der Heizungskamin hat ca. 16 cm Durchmesser, wird mit einem Schamottrohr ausgestattet und weist einen Lüftungsschacht auf. Der Kaminkopf und die Abdeckung werden mit verzinktem Blech verkleidet.

11. Dachkonstruktion

Das Satteldach wird in ortsüblicher Holzkonstruktion gemäß der Statik einschließlich Imprägnierung ausgebildet. Der Dachstuhl erhält eine durchgängige Dachschalung mit Pappe, Lattung und Konterlattung. Die Dachuntersichten im Dachüberstandsbereich werden gehobelt ausgeführt.

12. Dacheindeckung

Das Dach wird mit Betondachsteinen z.B. Taunus Pfanne eingedeckt (die Farbe entspricht den behördlichen Anforderungen). Formziegel für den First- und Ortgang sowie für die Strangentlüftung vervollständigen die Eindeckung.

Sämtliche Spenglerarbeiten am Dach wie Dachrinnen, Regenfallrohre werden mit verzinktem Blech ausgeführt. Das Kaminkehrerausstiegfenster und der Kaminkehrerlaufsteg bis zum Kamin werden gemäß den behördlichen Auflagen erstellt.

AUSBAU

01. Fenster

Zum Einbau kommen formschöne weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und harteloxierten Leichtmetallbeschlägen in moderner Form. Jeder Raum weist einen Drehkippflügel, ansonsten einen Drehflügel, teilweise auch festverglast auf. Die Mechanik ist verdeckt, alle Fenster erhalten eine umlaufende Gummilippendichtung. Alle geraden Fenster und Fenstertüren erhalten Rolläden

02. Fensterbänke

Die Außenfensterbänke bestehen aus weißeloxiertem Aluminium, die Innenfensterbänke bestehen aus Marmor.

03. Estricharbeiten

In allen Räumen des Erdgeschosses, des Obergeschosses und des Dachgeschosses wird schwimmender Zementestrich auf Wärme- und/oder Trittschalldämmung gemäß den einschlägigen DIN-Normen eingebaut.

Im Kellergeschoß wird Zementestrich auf Trennlage gemäß den DIN-Vorschriften eingebaut.

04. Innenputzarbeiten

Die Innenwände des Erdgeschosses, des Obergeschosses und des Dachgeschosses sowie des Treppenflures erhalten einen glatten, gefilzten Gipsputz. Die Filigrandeckenplatten werden gespachtelt.

05. Dachausbau

Die energiesparende Wärmedämmung wird zwischen den Sparren angebracht. Anschließend wird der gesamte Bereich der Dachschrägen mit glattem Gipskarton verkleidet, verspachtelt und wie die anderen Wände weiß angestrichen.

06. Hauseingangstüren

Die weiß eloxierte Aluminiumtür mit Lichtausschnitt, wird mit einem einbruchgeschützten Sicherheitsbeschlag und einem Profilylinder eingebaut.

07. Innentüren

Als Innentüren werden Türen mit weißer Oberfläche in glatten, gefälzten Zargen mit dreiseitiger Dichtung eingebaut. Die modernen Drückergarnituren mit Rosetten (Ausführung mit Buntbartschloß) sind farblich auf die Türen abgestimmt (z. B. lichtgrau).

08. Metallarbeiten

Sämtliche Geländer der Balkone werden in feuerelexierter Stahlkonstruktion bestehend aus Untergurt, Obergurt und runden Füllstäben ausgeführt.

09. Malerarbeiten

Sämtliche Decken und Innenwände werden mit Ausnahme der Kellerflure und Kellerräume mit Innendispersionsfarbe weiß bzw. leicht abgetönt gestrichen.

10. Fußböden

Sämtliche Wohnräume des Erd-, Ober- und des Dachgeschosses soweit nicht gefliest, erhalten einen strapazierfähigen Teppichboden der Qualität Arbeitsbereich, stuhlrollenfest, treppengeeignet und antistatisch vorbehandelt, im Materialwert von DM 40,-/qm incl. Mwst. komplett verlegt. Die Teppichsockelleisten sind gekettelt und bestehen aus dem gleichen Material. Alle Fußböden im Keller werden ebenso wie der Kellerabgang mit heller Betonfarbe gestrichen.

11. Fliesenarbeiten

Folgende Räume und Flächen werden gefliest:

- Badezimmer (Boden und Wände raumhoch)
- Küche (Boden und Küchenwand 3qm im Bereich der Arbeitsfläche)
- Windfang (Boden)

Für die Fliesenarbeiten sind DM 90,-/qm einschließlich Mwst. komplett verlegt und verfugt vorgesehen. Beim Wechsel des Bodenbelages werden Metallwinkelschienen aus Messing eingebaut.

12. Sanitärinstallation

Die gesamte Sanitärinstallation wird unter Beachtung der einschlägigen Schallschutzvorschriften ausgeführt. Alle Leitungen in den Wohngeschossen werden unter Putz verlegt. Die Sanitärobjekte für das Bad werden in weiß oder auf Wunsch in Standardfarben ausgeführt. Als Armaturen werden Markenfabrikate wie "Hansa" oder gleichwertig eingebaut.

Folgende Ausstattung wird ausgeführt:

Bad:

Um eine optimale Schalldämmung und Wärmespeicherung zu erzielen, wird die emaillierte Körperformbadewanne aus Stahl mit Exzentergarnitur in einen Wannenträger eingefast. Einhebelwannenfüll- und Brausegarnitur, Porzellan-Tiefspül-Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und weißem Deckel, verchromter Papierhalter, Porzellanwaschtisch, Einhebelmischbatterie, verchromter Handtuchring.

Die emaillierte Duschwanne aus Stahl ist ebenfalls wie die Badewanne in einem Wannenträger gebettet. Einhebelbrausegarnitur mit Unica-Stange und Selecta-Handbrause.

WC:

Tiefspül-Hänge-WC wie Bad, Handwaschbecken aus Porzellan mit Einlochbatterie, verchromter Papierhalter.

Küche:

Die Küche erhält einen Warm- und einen Kaltwasseranschluß mit Abflußrohr und zwei Eckventilen.

13. Heizungs- und Warmwasserversorgung

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt durch eine Warmwassergaszentralheizungsanlage mit Warmwasserspeicher. Der Heizkessel ist ein atmosphärischer Allgasbrenner mit vollautomatischer, witterungsabhängiger Temperaturregelung und Nachtabsenkung. Zum Einbau kommen moderne Heizkörper mit thermostatischen Regulierventilen in allen Wohn- und Schlafräumen, in der Küche, im Bad, im WC und im Dachgeschoß.

14. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation in allen Wohngeschossen erfolgt unter Putz unter Einhaltung aller einschlägigen Bestimmungen. Sämtliche Stromkreise werden mit Sicherungsautomaten abgesichert, ein FI-Schutzschalter sichert zusätzlich alle Kreise. Die Schalter und Steckdosen werden in einem weißen Großflächenprogramm (z.B. Fabrikat Gira oder gleichwertig) ausgeführt. An der Haustür wird eine Klingelanlage installiert.

Es erhalten (soweit im Plan vorhanden):

Wohnzimmer:

Zwei Deckenauslässe in Serienschaltung, 6 Steckdosen, zum Teil in Kombination, ein Antennenleerrohr mit Unterputzdose ohne Einsatz, ein Telefonleerrohr ohne Einsatz.

Eßdiele:

Ein Deckenauslaß auf Ausschaltung, eine Steckdose

Windfang:

Ein Deckenauslaß auf Ausschaltung, eine Steckdose, eine Klingelanlage.

Schlafräume:

Ein Deckenauslaß auf Ausschaltung, fünf Steckdosen zum Teil in Kombination.

Bad:

Ein Deckenauslaß und ein Wandauslaß auf Ausschaltung, zwei Steckdosen.

WC:

Ein Wandauslaß auf Ausschaltung, eine Steckdose

Dachgeschoß

Zwei Deckebauslässe auf einen Ausschalter, fünf Steckdosen, ein Antennenleerrohr, ein Telefonleerrohr.

Keller/Vorrat

Ein Deckenauslaß auf Ausschaltung, eine Steckdose

Waschen

Ein Wandauslaß auf Ausschaltung, eine Steckdose, eine Steckdose für Waschmaschine, eine Steckdose für Trockner.

Hobbyraum:

Ein Deckenauslaß mit Leuchtstoffröhre auf Ausschaltung, fünf Steckdosen zum Teil in Kombination, ein Antennenleerrohr, ein Heizungsnotschalter, eine Zuleitung für den Außentemperaturschalter, Verdrahtung und Verklemmung sämtlicher Pumpen und Heizgeräte.

Kinderzimmer

Ein Deckenauslaß auf Ausschaltung, vier Steckdosen zum Teil in Kombination.

Küche:

Ein Deckenauslaß auf Ausschaltung, ein Wandauslaß, sechs Steckdosen zum Teil in Kombination, eine Herdanschlußdose, ein Anschluß für Spülmaschine.

Terrasse/Balkone:

Eine Außensteckdose und einen Wandauslaß, jeweils von innen schaltbar.

Treppenhaus:

Pro Etage ein Wandauslaß, mit Taster schaltbar.

Flur:

Ein Deckenauslaß

Außenbeleuchtung

Hauszugangsbeleuchtungsauslaß über der Hauseingangstür.

15. Außenanlagen

Die Terrassen und Balkone werden betoniert und mit einem Fliesenbelag DM 90,- incl. Mwst. komplett verlegt und verfugt versehen.

Die Gemeinschaftsflächen werden nach dem Erdgeschoßplan des Architekten angelegt. Die Stellplätze samt Zuwegung werden auf fachgerechtem Unterbau gepflastert, die Hauseingangspodeste erhalten einen Natur- oder Kunststeinbelag.

16. Garagen:

Die moderne Fertigteilgarage ist mit einem weiß lackierten Metallschwinger ausgestattet. Die Einbindung der Garage in die Außenanlagen erfolgt nach dem Erdgeschoßgrundriß

ALLGEMEIN

Die vorstehende Baubeschreibung legt die Qualität des zu errichtenden Bauwerkes fest. Wird infolge technischen Fortschrittes oder aufgrund von höherer Gewalt oder behördlichen Auflagen anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet, oder werden durch solche Auflagen oder Einflüsse Leistungsveränderungen notwendig, so werden diese vom Erwerber gebilligt, soweit nur unwesentliche ästhetische oder qualitative Minderungen damit verbunden sind.

Änderungen aus technischen Gründen bleiben grundsätzlich vorbehalten.

Wählt der Erwerber Baustoffe oder Einrichtungsgegenstände in einfacherer Qualität als in der Baubeschreibung vorgesehen, kann ein etwaiger Preisunterschied nicht erstattet werden. Ein Rückbehaltungsrecht von Zahlungen im Zusammenhang mit Sonderwünschen ist ausgeschlossen.