

ALLGEMEINE BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG NACH VOB

Bauausführung und Kurzbeschreibung

Wir planen und bauen nach Ihren Wünschen und Vorstellungen.

Die Bauausführung erfolgt in konventioneller handwerksgerechter Bauweise nach den Regeln der Bautechnik und EnEV 2016.

Zeichnerische Darstellungen in den Grundrißvorschlägen, die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind, gehören nicht zum Leistungsumfang. Der im Angebot festgelegte Basispreis enthält sämtliche nachstehend aufgeführten Leistungen.

Nichtenthaltene Leistungen sind durch Sonderleistungen gekennzeichnet.

Die Häuser werden schlüsselfertig, **ohne Maler- und Tapezierarbeiten, ohne Textilfußbodenbeläge und Unterkellerung** angeboten und errichtet. Bei Bedarf bzw. auf Wunsch werden Kellergeschosse grundsätzlich nach den örtlichen Gegebenheiten und Baugrundverhältnissen geplant und gesondert angeboten.

Architektenleistung und Bauantrag

Durch Vorentwurf und Grundrissberatung werden gemeinsam mit Ihnen die Voraussetzungen zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens geschaffen.

Wir planen nach Ihren individuellen Vorstellungen in Verbindung mit architektonischen und technischen Möglichkeiten auf Ihr Grundstück zugeschnitten. Der Bauherr stellt die Unterlagen zum Baugrundstück und den örtlichen Gegebenheiten bereit. Gemäß den gemeinsam erarbeiteten Planungsskizzen werden die Unterlagen zum Bauantrag erstellt:

- Bauzeichnung M 1:100,
- Bauantragsformular,
- Bauanzeigeformular,
- Baubeschreibung,
- Statische Berechnungen mit Energieausweis,
- Wohn- und Nutzflächenberechnung und
- Berechnung des umbauten Raumes.

Der komplette Bauantrag wird dem Bauherrn zur Prüfung und Unterschrift vorgelegt und danach durch den Bauherren bei den zuständigen Ämtern eingereicht.

Alle behördlichen Auflagen, Prüfstatiker-, Genehmigungs- und Abnahmegebühren, Baugrunduntersuchungen sowie die Kosten der Grundstücksvermessung und Erstellung des amtlichen Lageplanes mit Berechnungen, trägt der Bauherr.

Bauleitung

Während der Bauzeit werden die gesamten im Auftrag gegebenen Leistungen durch einen Bauleiter überwacht. Dieser steht dem Bauherrn bis zur Übergabe beratend zur Seite und ist bei der Auswahl der umfangreichen Ausstattungsmöglichkeiten behilflich.

Baustelleneinrichtung

Der Bauherr stellt Baustrom, Bauwasser und gewährleistet die Baufreiheit und Zufahrt des Baugrundstücks für Fahrzeuge bis 40t Gesamtgewicht.

Die Baufirma stellt die Miettoilette inkl. Toilettenservice; benötigte Baugerüste und Baubeschilderung; Bauschuttentsorgung und grobe Reinigung des Baubereichs sowie besenreine Übergabe des Hauses.

Gründung

Die Gründung der Häuser erfolgt jeweils als Flachgründung, Stahlbetonsohlplatte und einer Frostschräge als Betonstreifenfundamente. Die Gründungstiefe und Bemessung ist der jeweiligen Statik zu entnehmen und richtet sich nach den örtlichen Baugrundverhältnissen. Bei der Gründung wird der Mutterboden bis 30 cm abgeschoben und in unmittelbarer Nähe des zu erstellenden Baukörpers gelagert.

Das erforderliche lagenweise verdichtete Sandbett von 30 cm bis Unterkante Sohle ist im Baupreis enthalten. Erforderlicher Mehraushub und Auffüllung wird dem Bauherrn nach Aufwand berechnet. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterhalb der Sohlplatte verlegt.

Die Herstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen gehören nicht zum Leistungsumfang. Diese Leistungen sind Sache des Bauherrn.

Außenmauerwerk (einschalig Putzbauten)

Das Außenmauerwerk wird einschalig mit Porenbetonstein als Planblock PP 2-0,35, 0.09WLZ d=36,5cm aufgemauert, inkl. aller Sperrschichten lt. DIN Mauerwerksarbeiten.

Sonderleistung:

Klinkermauerwerk (Verblendung als Vorsatzmauerwerk gegen Aufpreis)

Verblendmauerwerk vor Außenwand einschl. zur Belüftung erforderlicher Stoßfugen.

Bauart: Außenwand= 24,0 cm Porenbeton, Mineralische Wärmedämmung und Luftschicht.

Verblendsteine werden nach Wahl des Bauherrn ausgesucht.

Der Preis für die Verblendsteine beträgt 0,65 EUR/Stück brutto.

(48 St/m² bei NF Normalformat)

Innenwände

Die Innenwände im Erd- /Obergeschoß und im ausgebauten Dachgeschoß werden als massives Kalksandsteinmauerwerk, d= 11,5cm bzw. d= 17,5cm entsprechend statischen Erfordernissen ausgeführt. Sie können in Einzelfällen gemäß Statik auch als Leichtbauwände gestellt werden.

Gebäudetrennwände (bei Doppelhäusern)

Gebäudetrennwände bei Doppelhäusern werden aus einem zweischaligen Kalksandsteinmauerwerk hergestellt
17,5 cm Kalksandstein (RDK 2,0)
4,0 cm mineralische Dämmung
1,0 cm Luftschicht
17,5 cm Kalksandstein (RDK 2,0)

Erdgeschossdecke (bei 2 geschossigen Häusern)

Die Geschossdecke wird aus Stahlbetonfertigteilen nach DIN 1045, bestehend aus Großflächenplatten mit fast ebener Unterschicht und Ortbeton einschl. der erforderlichen Armierung gemäß Statik gefertigt. (Filigrandecke)
Alternativ sind auch Holzbalkendecken oder Binderkonstruktionen möglich (Bungalow)

Kniestock/ Drempe (bei 2 geschossigen Häusern)

Der Kniestock (75cm hoch) wird konstruktiv auf Grundlage der Statik als gemauerter Kniestock ausgeführt.

Außenputz

Die Außenwände erhalten einen nach DIN 18550 mineralisch gebundenen Leichtunterputz mit Gewebeeinlage an Wandecken, Fenster und Türleibung.

Der Oberputz wird als Silikonharzputz Struktur 2mm, in der Farbe Weiß bis Farbgruppe 2 aufgetragen und in Kratzputzstruktur ausgeführt, inklusive aller Vorarbeiten wie, das Abkleben aller Einbauteile der Fenster und Türen.

Bei ungünstiger Streiflichtsituation ist eine Schattenbildung möglich. Putzfassaden sind Instandhaltungsfassaden. Verunreinigungen z.B. durch Algen- und Sporenbefall können aus heutigem Stand der Technik, aufgrund der hohen Dämmeigenschaften der Außenwände und deren veränderbaren Umweltbedingung nicht ausgeschlossen werden. Das erfordert je nach Lage, Umgebung, Art des Baukörpers usw. in regelmäßigen Abständen einen auf das Putzsystem abgestimmten Instandhaltungsanstrich.

Sonderleistung: Faschen um Fenster und Türen

Innenputz

Alle Innenwände erhalten einen glatt abgeriebenen Kalk-Gipsputz. Gefährdete Putzecken werden mit Eckschutzschienen versehen. In den Nassräumen wird Kalkzementputz angebracht (sonst wie vor). Die Decken werden nicht geputzt, da die verwendeten Filigrandecke nach Verspachtelung der Stoßfugen bereits tapezierfähig sind.

Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke (Putzbau) werden in Naturstein Rosa Beta Granit oder Gleichwertig, 3 cm stark, Oberfläche geschliffen und poliert, mit einer unterseitigen Wassernase geliefert und fachgerecht eingebaut. Zusätzlich erhalten diese Fensterbänke links und rechts zur Verhinderung von Wasserfahnen an der Fassade eine sogenannte Kopfwassernase.

Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke werden in Agglomarmor „Botticino“, „Verona Beige“, „Jura gelb“ oder Gleichwertig, 2 cm stark, incl. Vorderkante sowie 2 Köpfe je 5cm geschliffen bzw. poliert geliefert und fachgerecht eingebaut.

Estricharbeiten

Im Erdgeschoß erhalten die Räume einen schwimmend verlegten Zementestrich auf zweilagigen EPS Hartschaumplatten WLG 035 und eine Abdichtung V60S4, Gesamtaufbau 20 cm. Im Dachgeschoß beträgt der Aufbau ca. 16 cm.

Dachverbände /Zimmererarbeiten

Je nach Haustyp und Nutzungsart kommen Satteldach-, Walm- oder Krüppelwalmdach aus Nadelholz entsprechend der Statik ausgeführt.

Die Abmessung der Balken sowie die Art der Ausführung, ob Pfetten, Kehlbalken oder Sparrendach richten sich nach Größe des Hauses, der Dachneigung und nach statischen Erfordernissen. Die Dachüberstände an der Giebelseite betragen ca. 25-35 cm, an der Traufe ca. 50 -70 cm. Die Dachunterseiten werden mit Profilholz 19,5 x 121 mm verkleidet oder gleichwertig. Die Stirnseiten erhalten ein umlaufendes Stirnbrett 19,5 x 145-195 mm. Die Dachüberstände werden endbehandelt gestrichen, Farbton wählbar.

Dachdeckerarbeiten /Klempnerarbeiten

Die Dacheindeckung erfolgt mit engobierten Tondachziegeln der Marke Creaton inkl. aller notwendigen Ortgang-, Grat- und 1x Sanitärlüfterziegel. Farbe rot oder Anthrazit. Glasierte Dacheindeckungen sind nach Wunsch des Bauherrn mit Aufpreis möglich. Die Dachüberstände an den Traufseiten betragen 50-70 cm, an den Giebelseiten 25-35 cm. Die Gesimskästen/ Unterschlag sind geschlossen und auf einer Holzunterkonstruktionen mit Profilholz verkleidet, sowie mit einer Lasur gestrichen. Die Dachentwässerung erfolgt durch halbrunde, vorgehängte Titanzinkblech-Regenrinnen. Die Fallrohre werden bis Oberkante Grundplatte verlegt.

Sonderleistung

Schornstein (wenn vereinbart – Mehrpreis)

Ist ein Schornstein (Marke Schiedel) vorgesehen, so wird dieser aus Fertigteilen nach Herstellervorschriften eingebaut. Der Schornstein verfügt über keinen Kondensatablauf, da dieser nur für einen Kaminofen und somit nur für feste Brennstoffe geeignet ist. Die Reinigungsklappe aus verzinktem Blech wird im Erdgeschoß und Spitzboden eingebaut. Der Schornsteinkopf wird mit Faserzementplatten Farbe schwarz/ Anthrazit verschindelt und der Anschluss zum Dach mit Walzblei und einer dauerelastischen Fuge abgedichtet. Für die Reinigung durch den Schornsteinfeger erhält das Haus eine wärme gedämmte Bodentreppe Dolle Clickfix (3teilig) und einem Laufsteg von der Bodenluke zum Schornstein.

Fenster

Im Erd- und Obergeschoss werden weiße Kunststoff - Qualitätsfenster der Marken Veka, KBE oder gleichwertig, mit 6 Kammerprofil, mit 3-fach- Wärmeschutz- Isolierverglasung 4/12/4/12/4, und Markenbeschlägen montiert. Der Einbau von farbigen Fenstern, Sprossenfenstern, Holzfenster, Rollladenkästen, Sicherheitsbeschläge oder Sicherheitsverglasungen, Rundbogen-, Dreiecks- oder Giebelfenster im Spitzboden sind zu einem Mehrpreis möglich.

Hauseingangstür

Die Hauseingangstür, der Marke Veka, KBE oder gleichwertig, besteht aus Kunststoff weiß und ist mit einer 5-fach- Bolzenschwenkverriegelung und Schließzylinder versehen. Die Türfüllung der Marke Ascendi, Modelle 1-14 haben einen Edelstahl-Stangengriff 400 mm für Außen und Innen einen Langschild-Edelstahl Drücker.

Sonderleistung

Die Nebeneingangstür besteht ebenfalls aus Kunststoff weiß. Die oberen Zweidrittel sind verglast, das untere Drittel der Nebeneingangstür bekommt eine glatte Füllung.

Innenausbau

Die Decken und Dachschrägen im ausgebauten Dachgeschoß werden mit mineralischer Zwischensparrendämmung WLG 035, d=200 mm gemäß Wärmeschutznachweis und Dampfbremse ausgeführt. Die Unterkonstruktion aus Sparschalung 22 x 80 mm wird beplankt mit Gipskartonplatten 12,5 mm.

Bei Bungalowbauten werden die Decken mit STEICOzell Holzfaserdämmung ausgeblasen. Jedes Haus erhält eine wärme gedämmte Bodentreppe Dolle Click-fix (3teilig).

Sonderleistung: Nach Absprache zwischen Bauherr und Baufirma kann der Dachboden mit OSB- Platten im Fußbodenbereich verlegt werden. Diese Leistung wird separat berechnet.

Innentüren

Die Innentüren der Marke PRÜM bestehen aus einem Röhrenspankern-Türblatt mit Rundkante und aus Türzargen mit gerundeter Bekleidung in Weißlackoberfläche.

(Grundpreis der Edelstahl- Drückergarnitur bis zu 17,- € /Stk brutto; L- Form mit Schlüssel).

Türverglasungen sind nach Absprache gegen einen Aufpreis erhältlich, sowie Badgarnitur.

Die Anordnung, Lage und Richtungsöffnungen der Innentüren sind dem jeweiligen Grundriss zu entnehmen.

Geschosstreppe (2 geschossigen Häusern)

Vom Erdgeschoss zum Obergeschoss ist eine offene Wangentreppe mit Holzgeländer aus Massivholz mit Handlauf und geraden Sprossen (Rundsprossen), stabverleimt und in Buche vorgesehen. Die Treppe hat eine Laufbreite von ca. 90cm.

Gegen einen Aufpreis sind andere Treppentypen, Holzarten, Sprossen und Oberflächen wie Weißlack möglich, sowie die Verkleidung des Treppenauges mit Holz.

Fußbodenfliesen

In Flur, HWR, Küche, Bad und Gäste-WC werden:

Fliesenformate mit 30/30 cm oder 30/60 cm verlegt, mit Absprache auch andere Formate möglich. Sockelfliesen werden aus der Fliese geschnitten.

Fliesenpreis 16,50 €/m² brutto.

Die Fliesen werden mit Absprache im Fliesenfachmarkt ausgesucht.

Wandfliesen

In Bad und Gäste WC werden:

Fliesenformate mit 20/25 oder 20/40 cm verlegt, mit Absprache auch andere Formate möglich.

Fliesenhöhe ca. 2,05 m bis Oberkante (OK) Türzarge im Bad. Fliesenpreis 16,50 €/m² brutto.

Die Küche erhält einen Fliesenspiegel ca. 3 m² im Bereich der Arbeitsplatte.

Die Fliesen werden mit Absprache im Fliesenfachmarkt ausgesucht.

Sanitärausstattung

Für die Warmwasserversorgung werden Verbundrohre verlegt, die Kaltwasserleitung erhält eine Ummantelung gegen Schwitzwasser und die Warmwasserleitungen werden zu 100% mit Schallschutzisolierung gedämmt. Für die Endwässerung werden PVC- Rohre gewählt. Im HWR werden je ein Waschmaschinen- und je ein Trockneranschluß installiert. An jedem Haustyp ist eine frostsichere Außenzapfstelle vorgesehen.

Bad

Bestehend aus:

Badewanne 170/75 cm mit Wannenträger, Ab- und Überlaufgarnitur, Einhebelmischbatterie mit Brausegarnitur und Thermostat, Schlauch und Handbrause;
Duschanlage 90x 90cm bodentief mit Einhebelmischbatterie und Thermostat, Brausegestänge mit Handbrause und Duschtrennung mit Eckeinstieg, Profil: Silber, Kunststoffglas
Waschtisch 65cm mit Einhebelmischbatterie verchromt, Abflussgarnitur u. Geruchsverschluss, Porzellantiefspülklosett, wandhängend mit Wasserspartaste
Marke: Delphis fresh oder gleichwertig

Wenn lt. Planungszeichnung zum Bauvertrag ein Gäste- WC (bei Bungalow – Zusatzleistung)vorgesehen ist, erhält dieses:
einen Waschtisch 65cm mit Einhebelmischbatterie verchromt, Abflussgarnitur u. Geruchsverschluss
Porzellantiefspülklosett wandhängend mit Wasserspartaste,
Marke: Delphis fresh oder gleichwertig

Küche

Warm- u. Kaltwasseranschluss sowie Abfluss für die Spüle und den Geschirrspülautomaten wird gemäß dem Kücheplan ausgeführt. Abluft für Dunstabzug bitte mit zuständigem Küchenplaner besprechen.

Heizungsinstallation

Die Beheizung des Hauses erfolgt über ein Junkers-Brennwert-Zentralheizungsgerät als Erd- und Flüssiggasanlage für Wandmontage mit witterungsgeführter Regelung.
Die Montage der Brennwerttherme erfolgt bei nicht unterkellerten Gebäuden im HWR an der Innenseite der Längs- oder Giebelseite des Gebäudes.
Die Abgasführung erfolgt in gerader Linie durch die Decke zum OG und von dort in gerader Linie über das Dach.
In ausgebauten Obergeschossen wird das Abgasrohr mit Rigips verkleidet.
Sonderleistung
Luft-Wasser-Wärmepumpe der Marke Alpha Innotec oder gleichwertig.

Fußbodenheizung

Im gesamten Erd- und Dachgeschoß (bei 2 geschoßigen Häusern) (außer HWR) wird eine Fußbodenheizung aus Kunststoffrohren auf der Dämmung –Trägermatte (Systemdämmung) verlegt. In jeder ausgebauten Etage wird ein Heizkreisverteiler (Aufputz mit Vor- u. Rücklauf und Steuerleitung für die Stellmotoren der einzelnen Heizkreise) montiert und angeschlossen. Die Regelung erfolgt über Unterputz-Thermostate (passend zum Schalterprogramm) in jedem Raum außer HWR.

Elektroinstallation

Die Installation des Hausanschlusses erfolgt jeweils im Hauswirtschaftsraum nach den VDE-Richtlinien.

Die Ausführung der Schalter und Steckdosen erfolgt in den Farben weiß o. beige,

1 Klingelanlage mit Gong

In sämtlichen Wohnräumen ist 1 Antennenanschluss inkl. Verkabelung,

1 Telefonanschluss inkl. Verkabelung in 3 Wohnräumen nach Wahl des Bauherrn

1 Zählerschrank komplett mit Sicherungskasten

Leitungen zum Heizungsbetrieb

1 Außensteckdose abschaltbar

Hauseingang

2 Wandauslässe mit Ausschaltung

Flur

1 Deckenauslass mit Kreuzschaltung, 1 Doppelsteckdose

HWR

1 Deckenauslass, Ausschaltung, 1 Waschmaschine-Steckdose, 1 Steckdose Trockner,

1 Doppelsteckdose, Anschluss Heizung mit Zuleitung Außenfühler

Bad

1 Wandauslass, 1 Deckenauslass, 1 Serienschaltung, 1 Doppelsteckdose

Küche

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 7 Steckdosen, 1 Herdanschluss

1 Geschirrspülanschluss

Schlafzimmer

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Steckdose, 2x Doppelsteckdosen

Kinderzimmer

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 3 Steckdosen, 2x Doppelsteckdosen

Wohnzimmer

2 Deckenauslässe mit Serienschaltungen, 3 Steckdosen, 2x Doppelsteckdose

Zusatzleistungen

Terrassen, Balkone, Garagen, Fensterläden, Rollläden, Gäste WC (bei Bungalow) Schornstein, Kamin, Außentreppenanlagen, Zaunanlagen, Auffahrten, Maler- und Teppichverlegearbeiten, Nebeneingangstüren, Sprossen in den Fenstern sind Zusatzleistungen.

Carports` s oder Gartenhäuser werden nach Absprache in traditioneller gezapfter Zimmermannsbauweise aufgebaut.

Der Mehrpreis wird gesondert berechnet.

Bemerkungen

Die Übergabe des Hauses erfolgt besenrein.

Alle in dieser Bau- u. Leistungsbeschreibung ausgewiesenen Preise sind Bruttopreise, d.h. inklusive der zurzeit geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von 19 %.

Unterschrift AG

Unterschrift AN