

Bau- und Leistungsbeschreibung
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
mit 5 Wohneinheiten
in 92421 Schwandorf, Lessingstraße 3
Stand 14.12.2018

1) ALLGEMEIN

In 92421 Schwandorf, Lessingstraße 3, entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 5 Eigentumswohnungen.

Das Mehrfamilienhaus wird nach ENEC 2016 (Energieeinsparverordnung) sowie dem Erneuerbaren-Energie-Wärmegegesetz (EEWärmeG) als **KfW-55 Energie-Effizienzhaus** ausgeführt. Für den entsprechenden Nachweis für das Objekt wird ein Energiepass angefertigt. Die gesamte Bauausführung erfolgt gemäß den technischen Baubestimmungen entsprechenden Normen, wie der Norm "Schallschutz im Hochbau" gemäß DIN 4109 Beiblatt 2 (erhöhter Schallschutz), den gültigen Vorschriften der EnEV, des Wärme- und Brandschutzes sowie nach den einschlägigen DIN/EN - Vorschriften.

2) BAUSTELLENEINRICHTUNG/ALLGEMEINE LEISTUNGEN

Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen des Schnurgerüsts, den Aufbau der Unterkünfte, das Bereitstellen der notwendigen Maschinen und Geräte sowie deren Anlieferung und Abtransport. Die notwendigen Versorgungsleitungen für Entwässerung, Wasser, Strom und Gas werden verlegt und sind im Festpreis enthalten.

3) ERDARBEITEN UND AUSSENANLAGEN

Der Mutterboden wird in der vorhandenen Stärke im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und zwischengelagert. Überschüssiger Aushub wird abgefahren und die Gartenanteile werden mit Humus grob planiert.

Die Flächen für den Hauszugang, der Vorplatz der Garage, die Stellplätze einschl. Zufahrt zu den Stellplätzen werden mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, auf Schotterbett befestigt. Die Stellplätze werden durch einen weißen Anstrich markiert.

Die Terrassen im EG werden mit Frostschutzmaterial geschottet und mit Betonwerksteinbelag in grau, 4 cm stark (Materialpreisklasse 25,00 €/m², brutto.) auf Splittbett belegt.

Die Randbegrenzungen werden mit Betonbord-Leistensteinen Gr. 100/25/5 cm ausgeführt.

Die Balkonflächen und die Loggia erhalten ebenfalls einen auf Splitt verlegten Belag aus Betonwerkstein in grau, 4 cm stark.

Die Standortflächen für Mülltonnen und die Papiertonnen erfolgen lt. Planung. Diese werden ebenfalls mit Betonpflaster, 8 cm stark, auf Schotterbett befestigt.

4) ENTWÄSSERUNG

Die Schmutzwasserleitungen werden unter der Bodenplatte, seitlich bis Außenkante Gebäude, verlegt. Außerhalb des Gebäudes werden die Entwässerungsleitungen im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser mittels PVC KG-Rohren bis zum am Grundstück vorhandenen Kanalanschluss mit Revisionsschächten verlegt.

5) ROHBAUARBEITEN

Die Fundamentierung erfolgt mit einer ca. 70 cm starken, frostsicheren Frostschutzschotterschicht inkl. darauf verlegter Perimeterdämmung auf Splittbett. Die bewehrte Bodenplatte wird mit wasserundurchlässigem Beton in Betongüte C 25/30 nach statischer Erfordernis errichtet. In die Bodenplatte wird ein umlaufender verzinkter Funktionspotentialausgleichsleiter eingebaut und mit dem äußeren Ringanker in Edelstahl nach VDE-Vorschrift verbunden.

Unter allen gemauerten Wänden auf der Bodenplatte im EG wird eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingelegt. In die Bodenplatte werden erforderliche Durchführungen für die Hausanschlüsse eingebaut. Die Geschossdecken werden mit Filigran-Fertigteileplatten, in Stärke und Bewehrung nach statischer Erfordernis, hergestellt und verlegt.

Alle Außenwände in den Wohngeschossen werden als wärme- und schalldämmende Ziegelwände 36,5 cm stark hergestellt.

Die Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden, je nach Planung, als 24 cm, 17,5 cm oder 11,5 cm starke Hochlochwände errichtet.

Die Wohnungstrennwände werden mit Schallschutzziegeln hergestellt.

Über Fenster- und Fenstertüren im Erd- und Obergeschoss, soweit technisch möglich (ausgenommen Treppenhausfenster, Schrägfenster, Dachflächenfenster), werden wärme gedämmte Rollläden mit Außendeckel inkl. Gurtdichtungsbürsten sowie in die Mauer versetzte Gurttwicklerkästen eingebaut.

Die Außen- und Innenziegelwände werden entweder gemauert oder nach Wahl des Auftragnehmers als Ziegel-Element-Wände erstellt.

Der Kamin wird als Abgasrohr passend zum Heizsystem, nach heiztechnischer Berechnung und Herstellervorschrift, vom Dachgeschoss bis über Dach erstellt. Alle notwendigen Formsteine für den Heizungsanschluss sind enthalten.

6) ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN

Der Satteldach-Dachstuhl wird als Pfettendach in zimmermannsmäßiger Ausführung errichtet. Der Dachstuhl aus Nadelholz in der Schnittklasse S10/L24 wird aus maschinell getrocknetem und trocken sortiertem Holz mit CE-Kennzeichnung, in den statisch notwendigen Querschnitten und Festigkeitsklassen nach EN bzw. DIN, errichtet. Die Holzquerschnitte werden entsprechend den statischen Erfordernissen festgelegt.

Alle von außen sichtbaren Holzteile wie Sparren- und Pfettenköpfe sind gehobelt. Auf den Sparren wird eine Dachschalung, ca. 18-20 mm stark, aus sägerauen Fichtenbrettern aufgenagelt. Auf die Fichtenholzschalung wird eine diffusionsoffene Dachbahn verlegt und die Konter- und Dachlattung angebracht. Die Ortgang- und Traufschalung wird sichtseitig aus gehobelten Nut- und Federbrettern hergestellt. Die Dachüberstände betragen an den Traufseiten (Längsseiten) ca. 40-50 cm und an den Ortgangseiten ca. 20-30 cm.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Typ Heidelberger extra mit 2-fach-weißverfilmter Farbbeschichtung (Hds) Farbe dunkelgrau. Die Ausführung von Sturmklammern in Teilflächen entsprechend den Vorgaben des Deutschen Dachdeckerverbands ist im Leistungsumfang enthalten.

Sämtliche zum Dach notwendigen Formsteine werden, falls erforderlich, in die Dachfläche eingebaut. Die Hinterlüftung der Dacheindeckung ist durch ein traufseitig angebrachtes Lüftungs-/Vogelschutzgitter und Trockenfirstausbildung gewährleistet.

7) SPENGLERARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten, wie Dachrinnen, Fallrohre und werden in Titanzink ausgeführt.

8) BALKONE / TERRASSEN / LOGGIA

Im Plan dargestellte Stahlbeton-Balkonplatten werden in Ortbeton mit thermischer Trennung ausgeführt und erhalten im EG und OG vorderseitig angebrachte Stahlbetonstützen auf Einzelfundamenten. Die Balkone der Wohnungen 3, 4 und 5 erhalten oberseitig einen im Gefälle verlegten und unten abgedichteten, frostsicheren Betonwerksteinbelag in grau, 40/40/4 cm stark (Materialpreisklasse 25,00 €/m² brutto.), der auf Splitt verlegt wird.

Die Terrassen in den Wohnungen 1 und 2 werden ebenfalls mit diesem frostsicheren Betonwerksteinbelag auf 3 cm Splitt verlegt, ausgeführt.

Die Balkone erhalten ein Brüstungsgeländer, unterseitig mit Verbundankern befestigt, in verzinkter Stahlausführung mit Unter- und Obergurt, oben aufgesetztem Edelstahlhandlauf und dazwischenliegender Glasfüllung in satiniertes VSG-Verglasung, Teilung lt. Plan.

9) TREPPENANLAGEN

Die Geschosstreppen werden als Stahlbeton-Treppen hergestellt und mit Tritt- und Setzstufen in Granit Selinas geschliffen belegt. Die Treppenhausflure erhalten einen Granitbelag und werden, wie vor genannt, im Verband in Bahnen verlegt.

Das Treppengeländer besteht aus Metall mit Unter- und Obergurt, dazwischen liegenden senkrechten Metallstäben und mit aufgesetztem Edelstahl-Rundrohr-Handlauf.

Das Treppengeländer wird malerseitig lackiert. Der Handlauf in Edelstahl bleibt sichtbar.

10) HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Heizkesselanlage, Fabr. Viessmann, Buderus oder gleichwertig, wird als Hybridanlage mit einer Gasbrennwertheizanlage sowie Viessmann Split-Wärmepumpe wie folgt erstellt:

Gas-Brennwertkessel, Vitodens 200 mit unterstützender Split-Wärmepumpe Vitocal 200 S oder gleichwertig als Wandgerät im Heizraum DG zum Betrieb des Brennwertkessels mit Erdgas E für geschlossene Heizungsanlage nach EN 297, mit schadstoffarmer Verbrennung für raumluftunabhängigen Betrieb. Das Heizgerät ist mit modulierendem Edelstahlzylinderbrenner ausgestattet. Die Regelung erfolgt digital für den witterungsgeführten Betrieb mit Standard-Bedieneinheit, inkl. Montagezubehör. Der Kondensatablauf erfolgt über das natürliche Gefälle mit Einlauftrichter.

Die Abgasabführung zum raumluftunabhängigen Betrieb erfolgt über das Abgas-/ Zuluftsystem als baurechtliche Einheit die mit dem Heizkessel geprüft und zugelassen ist und wird als Stummelschornstein über Dach geführt. Die Heizkreisverteilung mit Umwälzpumpen ist als deutsches Markenprodukt enthalten.

Ergänzend zur Gasbrennwerttherme wird eine nach EnEV 2016/ KfW 55 berechnete Heizungs- und Brauchwasserunterstützende Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Split-Bauweise mit Außeneinheit (Platzierung nach Planung) in der Größe entsprechend dem Bedarf ausgeführt. Der korrosionsgeschützte Pufferspeicherbehälter aus Stahl wird in die Heizungsanlage eingebunden.

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, inkl. Heizkreisverteiler in den einzelnen Wohnungen 1 - 5 und Steuerung über elektronisch geregelte Raumthermostate, inkl. der Zählerblockunterteile. Die Beheizung der Abstellräume der Wohnungen 1 – 4 im Dachgeschoss erfolgt ebenfalls mit Fußbodenheizung inkl. gesondertem Verteiler mit Zählereinheit.

Die Heizkosten-Messeinrichtung (Zähler) sind durch den Bauherren bzw. die Eigentümergemeinschaft anzumieten.

Die Bäder in den Wohnungen erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper, Fabr. Europa 50, Farbe Weiß, inkl. Thermostatventil mit Elektroheizpatrone.

Die Garagen sowie das Treppenhaus bleiben unbeheizt.

Die Dämmung der Heizungsleitungen wird entsprechend den Anforderungen der EnEV 2016 und HeizAnIVO ausgeführt.

11) SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die sanitäre Installation beginnt ab dem Wasserzähler. In die Hausanschlussleitung werden ein Feinfilter und ein Druckminderer eingebaut.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden mit Kunststoffrohren ausgeführt. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind nach der neuesten Wärmeschutzverordnung gedämmt. Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb des Gebäudes werden im freiliegenden Bereich mit Kunststoffverbundrohren (Kunststoff-Alu-Kunststoff) ausgeführt.

Im Heizraum/DG wird ein Ausgussbecken als Wasserentnahmestelle für Reinigungszwecke sowie zur Entsorgung von Kondensatwasser angeordnet.

Die Entwässerungsleitungen mit Entlüftung über Dach sind aus Schalldämmrohr ausgeführt.

In Wänden verlegte Sanitärleitungen erhalten eine Isolierung gegen Körperschallübertragung und Schwitzwasser.

Es werden zwei frostsichere Gartenwasserhähne für die Erdgeschosswohnungen an der Hausaußenwand angebracht.

Die Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel der Fa. Richter & Frenzel, Serie Optiset und werden in der Sanitärfarbe alpinweiß vorgesehen. Alle Armaturen werden als Aufputzarmaturen in verchromter Ausführung montiert.

Bei Änderung der Einrichtungsgegenstände, Armaturen und des Zubehörs erfolgt die Abrechnung mit der jeweilig ausführenden Sanitärfirma, auf Grundlage der Katalogpreisliste der Fa. Richter & Frenzel, zuzüglich der eventuell gesondert erforderlichen Montagekosten.

Für die künftige Verbrauchsabrechnung werden von der Eigentümergemeinschaft anzumietende Kalt- und Warmwasserzähler in den einzelnen Wohnungen installiert.

Jede Wohnung erhält einen Spülmaschinen- und Küchenanschluss. Waschmaschinen- und Trockneranschluss werden im Abstellraum der jeweiligen Wohnungen installiert.

Die Leitungsbeschriftung erfolgt im Heizraum und ggf. bei den Verteileranlagen.

Jede einzelne Wohnung wird, soweit Sanitärobjekte im Grundriss dargestellt, wie folgt ausgestattet:

Küche:

- 1 Ablaufrohr für bauherrenseitigen Küchenanschluss
- 1 Warmwasserzuleitung mit Eckventil für Spüle und Kaltwasserzuleitung mit Kombi-Eckventil für Spüle und Spülmaschine

Bad: (Wohnung 1, 2, 3, und 4)

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 65 cm
- 1 Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 60 x 80 cm
- 1 Handtuchhalter, zweiteilig, schwenkbar
- 1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Optiset-De-Luxe-Klosettsitz, Deckel und Metallscharnieren
- 1 Grohe- oder Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte, „Surf G., von Grohe oder „Samba“ von Geberit (Richter + Frenzel) Farbe Weiß, mit Spülstopp-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Europa-Körperform-Badewanne aus Acryl, Gr. 170 x 75 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset, längsseitig 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand
- 1 Wannenfüll- und Brausebatterie mit automatischer Umstellung, Handbrausegarnitur mit Schlauch und Wandhalter
- 1 Europa-Einbau-Brausewanne aus Acryl, Größe 90/90/15 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset
- 1 Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine, Serie Optiline (Richter + Frenzel), mit 2-flg. Pendeltüre sowie Seitenteil in silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für quadratische Duschwannen in der Größe 90 x 90 cm

Bad: (Wohnung 5)

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 65 cm
- 1 Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 60 x 80 cm,
- 1 Handtuchhalter, zweiteilig, schwenkbar
- 1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Optiset-De-Luxe-Klosettsitz, Deckel und Metallscharnieren
- 1 Grohe- oder Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte, „Surf G., von Grohe oder „Samba“ von Geberit (Richter + Frenzel) Farbe Weiß, mit Spülstopp-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Europa-Einbau-Brausewanne aus Acryl als 5- Eckwanne oder quadratisch, Größe 90/90/15 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset
- 1 Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine, Serie Optiline (Richter + Frenzel), mit 2-flg. Pendeltüre sowie Seitenteil in silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für oben genannte 5-Eckduschanne in der Größe 90 x 90 cm

12) LÜFTUNGSKONZEPT

Die Auslegung des Lüftungskonzeptes erfolgt in Ergänzung mit der konventionellen Fensterlüftung mit 2 LTM-Thermolüftern je Wohnung sowie einem feuchtegesteuertem I-Con Abluftventilator im Bad und im Abstellraum und ist zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels ausgelegt.

Die Dunstabzugshauben in den Küchen sind als Umluft-Dunstabzugs-Gerät zu konzipieren.

13) ELEKTROINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Elektroinstallation beginnt ab Hauptanschluss und entspricht den Vorschriften der VDE (Verband Deutscher Elektrotechniker e.V.) und der EVU (Energie-Versorgungs-Unternehmen). Der Zählerschrank enthält Haupt- und Zählerverteilung und ein Zuleitungskabel ab EVU-Einspeisung.

Der Heizungsanschluss wird mit Anschlüssen für Notschalter, Außentemperaturfühler, Anschluss der Thermostatventile und Raumthermostate usw. versehen. Es wird eine Erdungsanlage für Kalt- und Warmwasser, Heizung und Elektroanlage installiert. Die Erdung wird an den Fundamenterder angeschlossen.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung und eine Türsprechanlage.

In die Hauptverteilung und für die Wohnungen wird je ein Überspannungsschutzschalter eingebaut.

Eine SAT-Gemeinschafts-Antennenanlage, in digitaler Ausführung mit zwei Anschlüssen pro Wohnung, mit SAT-Spiegel, Mast, Stromanschluss, Durchgangsmanschette für Dachabdichtung, LNB und sämtlichen Leerrohren mit Kabel und Anschlussdose vom Dachboden zu den Wohnungen wird errichtet. Die erforderlichen Receiver sind nicht Bestandteil der Antennenanlage und sind vom Eigentümer zu besorgen.

Im Seitenteil der Haustüre bzw., falls nicht anders möglich, vor der Haustüre, wird eine Briefkastenanlage mit Klingeldrucker und Sprechanlage montiert.

Als Schalter- und Steckdosenprogramm wird das exklusive Modulprogramm der Firma BUSCH-JAEGER, Duro 2000 SI weiß, eingebaut.

Im Einzelnen werden die Räume wie folgt ausgestattet:

Hauseingang

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung mit Nurglasleuchte außen
- 1 elektrischer Türöffner
- 1 Klingelanschluss mit Sprechanlage je Wohnung, bestehend aus Türsprechanlage und Klingeldrucker im Seitenteil der Haustüre

Treppenanlage

- 2 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchte je Geschoss, jeweils über dem Podest sowie dem Treppenlauf

Heizraum und Hausanschlussraum

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung, inkl. Leuchte
- 1 Anschluss der Heizungsanlage und Außentemperaturfühler
- 1 Steckdose unter Schalter

Abstellraum-Wohnung 1-4

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose
- Je 1 Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Abstellraum-Wohnung 5

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose
- Je 1 Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Balkon/Loggia/Terrasse

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung von innen schaltbar
- 1 Einfachsteckdose

Abstellraum -DG

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

Wohnen/Essen

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltleitung mit 2 Schaltern
- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitungen
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Leerrohr mit Antennenkabel und Anschlussdose für Antenne

Kochen

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltleitung mit 2 Schaltern
- 2 Zweifachsteckdosen
- 3 Einfachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Herdanschluss

Bad

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Lichtauslass ohne Schalter
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose

Schlafen

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Leerrohr für Antennenleerdose

Kind

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Leerrohr mit Antennenkabel und Anschlussdose für Antenne

Diele-Wohnung

- 1 Deckenauslass als Kreuzschaltleitung mit 3 Schaltern
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Sprechanlage mit Sprechstelle (Hörer u. Bedienteil)

Jede Wohnung erhält 1 Telefonanschluss mit Anschluss von dem Übergabepunkt/Verteiler der Telekom vom Hausanschlussraum aus verlegt

Treppenhaus-DG

- 1 Deckenauslass als Kreuzschaltleitung mit 3 Schaltern
- 1 Einfachsteckdose

Antennenanlage und -verteilung

- Verteilerkasten zur Aufnahme von Verstärker-Verteilermatrizen, absperrbar
- 1 Steckdose im Verteiler

Garagen

- Zuleitung von Unterverteilung der jeweiligen Wohnung
- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

14) INNEN- UND AUSSENPUTZARBEITEN

Alle gemauerten Innenwände der Wohnräume vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss - ausgenommen Nassräume - erhalten einen glatt gefilzten streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz. Die mit Ziegel gemauerten Wände im Bad erhalten einen Kalk-Zement-Putz. An allen notwendigen Mauerkanten werden Putzprofileisten angebracht.

Die Außenfassade erhält einen 2-lagigen Außenputz als faserarmerter Kalk-Zement-Leichtputz mit Oberputz (Scheibenputz, Körnung 3 mm) in hellem Farbton. Die Putz- und Farbgestaltung erfolgt durch den Generalunternehmer.

Der Sockelputz wird als glatt gefilzter Zementmörtelputz mit malerseitigem Anstrich ausgeführt.

15) ESTRICHE

Im Erdgeschoss wird ein schwimmender Estrich für Fußbodenheizung mit Abdichtbahn und Wärmedämmung eingebaut. Im Ober- und Dachgeschoss im Bereich der Wohnungen und Abstellräume 1, 2, 3 und 4 wird auf der Rohbetondecke eine Wärmedämmung mit Trittschalldämmung verlegt und darauf ebenfalls schwimmender Estrich für Fußbodenheizung eingebaut. Die Dämmung wird gemäß EnEV - Berechnung eingebaut.

16) FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN

Alle Fensterbänke innen in den Wohnräumen werden in 30 mm starkem Natur- oder Kunststein mit gefasteten Kanten, passend zu den weißen Kunststoff-Fenstern, ausgeführt. Der Wandüberstand beträgt 2,5 – 3,0 cm. Sie haben die Auswahl zwischen verschiedenen Marmor-, Granit und Kunststein-Fensterbänken aus unserer Musterkollektion.

Die Außenfensterbänke werden in ALU EV1 eloxiert montiert.

Hinweis: Die Innenfensterbänke sind dem Gewerk Fliesenverlegearbeiten zuzuordnen.

Die Stahlbetontreppe vom Erd- bis ins Dachgeschoss wird mit Granit Selinas belegt. Im Hauseingang und in den Treppenhausfluren werden ebenfalls Granitplatten in Bahnen im Verband, passend zum Treppenbelag, verlegt.

Die Balkonunterschwelle der Balkone erhalten innen Marmor- oder Granitabdeckungen wie die Fensterbänke und außen Granitabdeckungen aus Granit Selinas.

17) FLIESENLEGERARBEITEN

Im Bad werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt, die Wände werden raumhoch gefliest. Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden der Fugenfarbe angepasst und elastisch verfugt (Wartungsfugen).

Die Wand- und Bodenfliesen werden auf dem Untergrund geklebt verlegt. Die Verfugung erfolgt, soweit möglich, passend zu den Fliesen oder Sanitäreinrichtungsgegenständen.

Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgt als sauberer Abschluss mit Jolly-Schienen.

Alle Wand- und Bodenfliesen können aus Musterkollektionen beim Fachhandel ausgewählt werden. Die Material-Preisklasse der Wand- und Bodenfliesen beträgt 30,00 €/m² brutto und die der Sockelleisten 4,25 €/lfm brutto.

Schräg- oder Diagonalverlegung von keramischen Belägen, die Verlegung von Wulstplatten, Schenkelfliesen, Bordüren und Dekorfliesen, Wand- und Bodenfliesen größer 30 x 60 cm können gegen Mehrkosten als Sonderleistung in Vereinbarung mit unseren Mitunternehmern ausgeführt werden.

18) FENSTER-, HAUS- UND INNENTÜREN

18.1 Fenster

Alle Fenster- und Fenstertüren im Wohnbereich werden als Kunststoff-Fenster, innen in der Farbe Weiß und außen in der Farbe Anthrazit mit 3-fach Verglasung sowie verdeckt liegendem Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag und rundumlaufender Gummilippendichtung eingebaut.

Bei zweiflügeligen Fensterelementen wird ein Flügel als Dreh-/Kippflügel und ein Flügel als Drehflügel (Stulpausführung) ausgebildet.

Alle Elemente erhalten - soweit Rollläden vorgesehen sind - Rollleisten und Außenfensterbänke in ALU EV1 eloxiert.

Im Dachgeschoss erfolgt, wie im Plan dargestellt, der Einbau von Marken-Wohnraumdachflächenfenstern als Hoch-Schwingfenster in Kunststoff weiß, mit wärmegeädämtem Eindeckrahmen sowie Eindeckrahmenverkleidung außen in Aluminium Anthrazit-Metallic R 703, im Fabrikat ROTO Typ Designo R 7, mit RotoBlueLine 2-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung (UG = 1,0 W/m²K), in der Größe 74 x 118 cm.

Als Rauchabzugsöffnung wird im Treppenhaus/DG ebenfalls ein Dachflächenfenster mit motorischem Antrieb, inkl. Schalter im EG und DG eingebaut.

18.2 Haustüre

Die Kunststoff-Hauseingangstüre in der Farbe Anthrazit besitzt einen automatischen Obentürschließer und Türfeststeller. Das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung, Securitschloss und Mehrfach-Verriegelung, eloxierte Knopf-/ Drückergarnitur, Kurzschild und einen eingebauten Profilzylinder.

Im Türflügel und Seitenteil befindet sich eine Ornament-Isolierverglasung „Master Carré“ oder, wenn planungstechnisch möglich, Briefkästen, Wechselsprechanlage und Beleuchtungsdrücker.

18.3 Innentüren

Alle Innentüren in den Wohnräumen werden mit hochwertig furnierter Holzzarge und einem Türblatt in Eiche oder Buche, beides in eckiger Ausführung mit dreiseitig umlaufender Gummilippendichtung, eingebaut. Wahlweise können auch Innentürelemente in kunststoffbeschichteter Ausführung wie Dekor Eiche, Buche, Uni weiß, Esche weiß oder Ahorn mit Rundkante (Zarge und Türblatt) gewählt werden.

Das Türblatt ist mit einem Röhrenspannern versehen und zu jeder Türe wird ein Schlüssel geliefert. Handgerechte Drückergarnituren wie das Fabr. HOPPE, Modell Marseilles in F1 - Alu Natur mit Rosettengarnitur oder Modell Stockholm in F1 - Alu Natur als Rosettengarnitur mit Bundbartschloss und Schlüssel können ausgewählt werden.

Je abgeschlossene Wohneinheit wird eine Türe mit Glasausschnitt ausgeführt. Die Verglasung erfolgt mittels ESG-Klarglas.

Der Heiz- und Hausanschlussraum im Dachgeschoss zum Treppenhaus erhält eine selbstschließende, feuerhemmende Türe, Schallschutzklasse 1, Klimaklasse II, mit werkseitig mitgeliefertem Drücker. Die Türen zu den Abstellräumen im DG werden nach Brandschutzkonzept ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren im Erd- und Obergeschoss sowie im Dachgeschoss werden einheitlich laminatbeschichtet in Dekor Esche weiß und mit einem Vollspantürblatt ausgestattet. Das Türblatt besitzt einen kompletten Türbeschlag mit Drückergarnitur und Profilzylinder, eine umlaufende Gummilippendichtung und einen Minitürspion.

19) ROLLÄDEN

Alle Fenster- und Fenstertüren im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit darüber liegenden Rollläden erhalten Kunststoffrollläden mit seitlicher Arretierung und Endleisten nach Herstellersortiment. Ausgenommen sind Haustüre, Treppenhausfenster und Dachflächenfenster.

Die grauen Kunststoff-Rollläden sind mit Lüftungsschlitzen und mit Gurtführung ausgestattet. Die Rolllädenkasten-Abschlussdeckel sind außenliegend.

20) VERGLASUNGSARBEITEN

Alle Fenster und Fenstertüren (außer Dachflächenfenster) erhalten eine 3 Scheiben - Isolierverglasung (UG-Wert der Verglasung 0,6 W/m²K (Rechenwert) gemäß der Wärmeschutzberechnung.

Die Dachflächenfenster werden mit 2-fach Isolierverglasung ausgestattet.

Die Haustüre und das Treppenhausfenster erhalten Ornament-Isolierverglasung als Verbundsicherheitsglas.

Die Fenster der Bäder im Erdgeschoss erhalten eine Verglasung als Ornamentverglasung in Master Care.

21) SCHLIESSANLAGE / BRIEFKASTENANLAGE

Die Haustüre, die Tür zum Heizungs- und Anschlussraum im Dachgeschoss, die Wohnungseingangstüren im Erd-, Ober-, und Dachgeschoss sowie die Garagentore sind in eine Schließanlage eingebunden. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.

Die Briefkastenanlage wird, soweit geplant, im Seitenteil der Haustür oder gesondert im Treppenhaus oder vor der Haustüre (siehe auch unter „Fenster, Haus- und Innentüren,“) montiert.

22) DACHGESCHOSSAUSBAU UND WÄRMEDÄMMUNG

Im Dachgeschoss wird eine Wärmedämmung nach EnEV bzw. KfW-55-Berechnung mit Dampfbremssfolie zwischen den Sparren und Kehlbalken verlegt. Die Folienstöße werden mit Sicral-Rissanklebeband verklebt.

Die Deckenverkleidung aus 12,5 mm starken Gipskartonplatten im Dachgeschoss, gemäß den Brandschutzrichtlinien auf Lattenrost verlegt, erhält durch eine Acryl-Abfugung einen sauberen Wandanschluss (Wartungsfuge).

Die Stoßfugen der Gipskartonplatten werden gespachtelt und malerfertig geschliffen.

Wände von nicht zugänglichen Dachräumen (Abseitenwände) bzw. Wände im Dachgeschoss können, sofern technisch erforderlich, anstelle von Mauerwerk auch als Metallständerwände, raumseitig mit Gipskartonplatten einfach beplankt und rückseitig gem. ENEV gedämmt, ausgeführt werden.

Für den Spitzboden über dem Dachgeschoss wird vom Treppenhaus im Dachgeschoss aus eine feuerbeständige Luke eingebaut.

23) MALERARBEITEN

Die Wände in den Wohnräumen erhalten einen weißen, wischfesten Anstrich.

Die Erd-, Ober- und Dachgeschossdecken werden unterseitig, soweit erforderlich, gespachtelt und weiß gestrichen.

Metall- und sonstige Stahlteile, wie z. B. Stahltüren mit Stahlzargen, Stahl-Innengeländer werden grundiert und weiß lackiert.

Alle außen sichtbaren Holzteile, wie die Dachvorsprungshalungen sowie die Sparrenköpfe werden offenporig lasiert.

Die Fassade erhält einen Egalisierungsanstrich.

Der Sockelputz wird mit Silikonharzfarbe in hellem bis mittlerem Farbton gestrichen.

24) BODENBELÄGE

Diele, Kind, Schlafen und Abstellraum in den Wohnungen Erd-, Ober und Dachgeschoss erhalten einen Laminatboden in verschiedenen Holzdekoren in der Beanspruchungsklasse 32 für starke Beanspruchung, schwimmende Verlegung, einschl. Trittschallunterlage und passenden Hartschaumsockelleisten beim Wandanschluss nach Mustervorlage. Die Material-Preisklasse des Laminatbodenbelages beträgt 21,00 €/m² brutto.

Im Wohnen/Essen/Kochen wird ein 8 mm starker Stäbchenparkett in Holzart Eiche Natur im Parallelverband verlegt. Beim Wandanschluss kommen passende Eiche-Sockelleisten nach Mustervorlage zur Ausführung.

Im DG Abstellraum wird ein CV-Bodenbelag, mit Kunststoffsockelleisten auf glatt gespachteltem Estrich, verlegt. Die Material-Preisklasse des CV-Bodenbelags beträgt 15,00 €/m² brutto.

Aus unserer großen Angebotspalette können verschiedene Muster ausgewählt werden.

25) STAHLBETON-FERTIGTEILGARAGEN

Die nachfolgende Leistungsbeschreibung gilt nur, sofern Fertiggaragen im Leistungsumfang enthalten sind:

Fertigaragen aus Stahlbeton B 35, Fabrikat Zapf Typ „Classic“ oder gleichwertig, Größe ca. 6,00 x 2,98 m bzw. nach genauer Planung, Regenfallrohr an der Innenseite links oder rechts, an betonierten Stahlbetonboden und einer Belastung von max. 350 kg/m² (Fahrzeuge bis 2,5 to Gesamtgewicht).

Die Wände innen sind mit einem wischfesten, gesprenkelten Anstrich und der Außenputz ist als wetterfester Kunstharzspritzputz, Farbe Weiß/Beige in einer ähnlichen Oberflächenstruktur wie der Scheibenputz des Wohnhauses versehen. Belüftung an der Torunterseite und über Lüftungsschlitze in der Garagenwandrückseite.

Garagentor als Stahlfederhubtor verzinkt in Stahlsickenblech, Außenfläche Weiß (ähnlich RAL 9016) farbbeschichtet.

26) GEMAUERTE GARAGEN

Die nachfolgende Leistungsbeschreibung gilt nur, sofern gemauerte Garagen im Leistungsumfang enthalten sind:

Abtrag des Mutterbodens und Aushub der Fundamentgräben mit seitlicher Lagerung am Baugrundstück.

Streifen- und Einzelfundamente in Beton C 12/15 oder eine bewehrte Stahlbetonfundamentplatte mit Querschnitten und Bewehrung nach statischer Erfordernis.

Das Garagengebäude wird mit einer Rohbaugeschosslichte nach Planung in Außen- und soweit dargestellte Innenwände, aus 24 cm dicken Ziegelwänden errichtet. Auf die Bodenplatte wird ein Estrich auf Trennlage verlegt. Die Innenwände werden mit Kalk-Zementputz verputzt und wischfest gestrichen. Die Decke über der Garage ist mit einer Holzbalkenlage mit unterseitiger Verkleidung aus Gipskartonplatten angefertigt.

Der Außenputz, die Dacheindeckung und die Spenglerarbeiten werden gemäß Planung ausgeführt. Auf den Sparren wird eine Unterspannbahn verlegt.

Das Garagentor ist als Schwingtor, Fabr. Novoferm, Hörmann oder gleichwertig, für eine Rohbaugröße nach Planung vorgesehen. Federunfallschutz durch patentierte Multi-Energiepakete, Hubmechanik mit Deckenlaufschienen, Torblatt und Rahmen aus verzinktem Stahlblech, Torblatt in Farbe Weiß ähnlich RAL 9016, seitlichem Verschluss durch Riegelstangen, inkl. Profilzylinderschloss mit 3 Schlüsseln.

27) SCHALLSCHUTZ

Schallschutz zwischen den Wohneinheiten:

Beim Schallschutzniveau werden im Wesentlichen die Empfehlungen für einen verbesserten Luft- und Trittschallschutz zwischen fremden Wohnbereichen nach Beiblatt 2 zu DIN 4109: Nov. 1989 und für den Schallschutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen die Kennwerte der VDI 4100:2007-08, Tab. 2, SSt II zu Grunde gelegt. Beim Betätigen der elektrischen Rollläden kann dieser Wert jedoch überschritten werden. Wohnungseingangstüren werden nach DIN 4109-1:2018—01ausgeführt. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb des eigenen Wohnbereiches sind nicht vereinbart.

Schallschutz gegen Außenlärm:

Die Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen wird gem. Schallschutzgutachten nach DIN 4109 ausgeführt. Ergänzend zu vorstehenden Ausführungen wird gem. Baubeschreibung nachfolgende Vereinbarung von Kennwerten zum Schutz gegen Schallübertragung geschlossen.

Es gilt als vereinbart bzw. verkauft und geschuldet:

- bewertetes Schalldämm- Maß für Treppenhauswände
→ **R'_w mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrennwände
→ **R'_w mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrenndecken
→ **R'_w mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewerteter Norm- Trittschallpegel zwischen fremden Wohneinheiten
→ **$L'_{n,w}$ max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewerteter Norm-Trittschallpegel für gemeinsame Treppenläufe und –podeste
→ **$L'_{n,w}$ max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Dielen
→ **R_w mind. 27 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)
- bewert. Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Aufenthaltsräume
→ **R_w mind. 37 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)
- Zum Schutz gegen die Geräusche von Wasserinstallationen und sonstigen haustechnischen Anlagen ist die Schallschutzstufe II nach Richtlinie VDI 4100:2007-08 (Tabelle 2) vereinbart. Diese Kennwerte gelten ausschließlich für angrenzende schutzbedürftige Räume im fremden Bereich. Kennwerte innerhalb des eigenen Bereiches (z.B. VDI 4100:2007-08, Tabelle 4) sind nicht vereinbart.

- ☑ Es werden nur Armaturen der Armaturengruppe I (schalltechnisch günstige Geräte) eingebaut.
- ☑ Kennzeichnender Installations- Schalldruckpegel von Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen) in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)
→ **L_{in} max. 30 dB** (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).
- ☑ Geräusche aus sonstigen haustechnischen Anlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen, fest eingebaute betriebstechnische Anlagen/ Heizung/ Lüftung, Gemeinschaftswaschanlagen). Zulässiger kennzeichnender Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)
→ **L_{AFmax} max. 30 dB** (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).
- ☑ Ausgenommen davon bleiben entsprechend VDI 4100:2007-08, Tabelle 2 „Nutzergeräusche“. Diese werden soweit wie möglich gemindert (VDI 4100:2007-08, Absatz 7.2). Wegen fehlender Messverfahren werden jedoch keine Kennwerte angegeben.
- ☑ Unter Nutzergeräuschen werden verstanden z.B.
 - das Aufstellen von Gegenständen auf Abstellplatten,
 - der Spureinlauf, insbes. bei pflegeleichten, wandhängenden Tiefspülklosetts,
 - das Rutschen in der Badewanne,
 - Einlaufgeräusche von Badewasser nach der Mischbatterie,
 - Geräusche von Duschwasser nach dem Austritt aus dem Brausekopf,
 - das harte Schließen des WC- Deckels,
 - das Hantieren an Küchenkästen oder Arbeitsplatten von Küchen usw.
- ☑ Ausgenommen sind außerdem ortsveränderliche Maschinen und Geräte, wie z.B. Staubsauger, Waschmaschinen, Küchengeräte und Sportgeräte im eigenen Wohnbereich
- ☑ Zur Vermeidung von Körperschallübertragung gilt als vereinbart, dass bei der Montage von Küchen und Sanitärschränken (Arbeitsplatten, Hängeschränke) vom Käufer oder seinem Beauftragten schalldämmende Mineralfaserstreifen einzulegen sind.
- ☑ Bei der Ausführung werden ggf. zur Verbesserungen der vorgenannten vereinbarten Werte teilweise schwerere Baustoffe, oder anders konstruierter Bauteile verwendet, als in den Plänen vorgesehen. Diese Leistungen werden vom Verkäufer freiwillig und kostenlos erbracht und gelten damit als nicht mitverkauft bzw. geschuldet. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass die im Einzelfall damit rechnerisch ermittelbare höhere Schalldämmung automatisch geschuldet ist und bei einem eventuellen Nichterreichen dieser Werte, bedingt durch einfließende Randbedingungen (Grundriss, Witterung bei der Verarbeitung, flankierende Bauteile) ein Mangel vorliegt.
- ☑ Vereinbarung der 1 dB- Regel: Eine Überschreitung des zulässigen Installationsgeräuschpegel um 1 dB sowie eine Unterschreitung des geforderten Bauschalldämmmaßes um 1 dB ist vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und stellt daher prinzipiell

noch keinen technischen Mangel dar, sofern der jeweilige Verlauf der Messkurven keinen abnormalen Verlauf aufweist. Damit liegt keine Minderwertsträchtigkeit vor, die Mängelansprüche rechtfertigen und sanierungswürdig sind.

27) SONSTIGES

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung liegt dem Kaufvertrag zugrunde.

Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden.

Die Verwendung qualitativ gleichwertiger Baustoffe behalten wir uns vor.

Üblicherweise auftretende kleine Haarrisse aufgrund von Temperatureinflüssen oder Setzungen des Bauwerks stellen keinen Mangel dar, sofern die Risse die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten. Alle elastischen Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Für die Wartung von Heizung und Sanitär wird mit der Installationsfirma ein Wartungsvertrag für die Dauer von 5 Jahren über die Angebotsvergabe eingeholt und abgeschlossen, der in die Betriebskosten des Hauses einzurechnen ist.

Die Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen werden besenrein übergeben.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder, die Messeinrichtungen für Heizung, Kalt- und Warmwasser werden bereits im Zuge der Vergabe durch die Fa. Ehrenreich bei dem entsprechend beauftragten Messdienstleistungsunternehmen für die Eigentümergemeinschaft angemietet. Die später erforderliche regelmäßige Wartung ist dem Messdienstleistungsunternehmen von der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen. Diese Kosten und die Kosten für die Mieten sind Betriebskosten der Eigentümergemeinschaft.

Die Müllentsorgung erfolgt in Einzeltonnen oder im Container durch die Eigentümer. Die Papierentsorgung erfolgt ebenfalls in Einzeltonnen oder wenn möglich im Großcontainer, dieser wird von der Eigentümergemeinschaft beschafft und kostenmäßig getragen.

Eigenleistungen einzelner Gewerke sind je nach Baufortschritt möglich. Die entfallenen Gewerke werden vertraglich vergütet und sind dann rechtzeitig mit den übrigen Bauarbeiten zu erbringen. Nebenabreden bestehen nicht und bedürfen der Schriftform.

Teublitz, 14.12.2018

Bauunternehmen
Georg Ehrenreich GmbH