

Bau- und Leistungsbeschreibung

Vormerkungen

Projekt 3 Reihenhäuser in 32289 Rödینگhausen Falkenweg 42, 42a, 42b

Die Bauausführung wird in handwerksgerechter Bauweise, nach allen Regeln der Baukunst durchgeführt. Änderungen, sofern neue technische Erkenntnisse oder Bauvorschriften diese erforderlich werden lassen, bleiben vorbehalten.

| Gewerk | Planung |
|--------|--|
| Text | <p>Im Leistungsumfang enthalten ist die komplette Planung mit den Bauantragsunterlagen wie z.B. Bauzeichnung, Lageplan, Statik, Schallschutz- und Wärmeschutznachweis inklusive LCA (Ökobilanz) für ein KfW 40 Gebäude, Entwässerungspläne sowie die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche und des umbauten Raumes. Der Leistungsumfang richtet sich nach dieser Baubeschreibung. Darüberhinausgehende zusätzliche Leistungen, die der Auftraggeber nach Abschluss des Vertrages in Auftrag gibt, werden nur dann ausgeführt, wenn diese durch den Auftraggeber unter Nennung eines Preises bestätigt werden.</p> <p>Das Bauvorhaben wird nach den Architekturplänen sowie der Statik und unter Berücksichtigung der vereinbarten Energieeffizienz ausgeführt. Darüberhinausgehende Zertifizierungen sind gesondert zu vergüten. Die Gebäude Einmessung nach Fertigstellung der Anlage ist im Leistungsumfang nicht enthalten. Geringfügige Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden.</p> |

| Gewerk | Baustelleneinrichtung |
|--------|--|
| Text | <p>Das Bauvorhaben wird abgesteckt, das Schnurgerüst aufgestellt und die Höhe des OFFEG (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) unter Berücksichtigung der Baugenehmigung festgelegt. Während der Bauphase werden das Bauwasser und der Baustrom für die Ausführung aller vertraglichen Leistungen bereitgestellt. Für die Bauphase bis Objektübergabe bzw. Einzug wird eine Bauwesenversicherung abgeschlossen.</p> |

| Gewerk | Erd- und Entwässerungsarbeiten: |
|--------|--|
| Text | <p>Alle notwendigen Erdarbeiten kommen auf Basis der statischen Berechnung zur Durchführung. Im Bereich der Fundamentplatte wird der Mutterboden (falls vorhanden) abgetragen und separat für die bauseitige Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert. Überschüssiger Boden wird abgefahren.</p> |

| Gewerk | Maurer und Betonarbeiten |
|--------|---|
| Text | <p>Streifenfundamente und Fundamentplatte werden aus WU-Beton C 25/30 gemäß der statischen Berechnung hergestellt. Die Stahlbeton-Bodenplatte wird aus WU-Beton C 25/30 entsprechend der statischen Berechnung erstellt. Als Trennlage zwischen Baugrund und Bodenplatte wird eine Sauberkeitsschicht aus ca. 5 cm Magerbeton oder eine geeignete Bahn eingebaut. Es wird ein Erdungsband aus 4VA lt. VDE-Vorschrift (Verband der Elektrotechnik) eingebaut. Geschossdecken in Stahlbeton C 25/30, Bewehrung gemäß statischer Berechnung. Schalung als Filigranplatten, die Unterseite in DIN EN 13747. Fenster- und Türstürze, Unter- und Überzüge, Ringbalken und erforderliche Stützen werden in Stahlbeton oder Profilstahl gemäß statischer Berechnung eingebaut. Die lichte Geschosfertighöhe richtet sich nach der Bauwerksplanung.</p> <p style="text-align: right;">Außenschale: Standardausführung in Ziegelmauerwerk gemäß statischer Berechnung 17,5 cm.</p> <p>Innenwände: Innenwände werden aus Ziegelsteinen bzw. Leichtbaustein gemäß statischer Berechnung hergestellt.</p> |

| | |
|---------------|---|
| Gewerk | Entwässerung und Isolierung |
| Text | Innerhalb des Gebäudes werden alle Grundleitungen unter der Fundamentplatte entsprechend der erforderlichen Querschnitte bis auf 0,5 m aus dem Gebäude rausgeführt. |

| | |
|---------------|---|
| Gewerk | Zimmerarbeiten |
| Text | Der Dachstuhl wird aus KV-Holz (Konstruktionsvollholz) bzw. BS-Holz (Brettschichtholz für Mittel- und Fußfette) gemäß statischer Berechnung hergestellt. Die erforderlichen Aussparungen und Wechselungen für Treppen werden hergestellt. Auf der Kehlbalke über dem OG werden OSB Platten zwischen den Mittelfetten vollflächig verlegt. |

| | |
|---------------|--|
| Gewerk | Dachdeckerarbeiten |
| Text | Die Dacheindeckung erfolgt mit engobierten Tondachpfannen. Auf den Dachsparren wird eine atmungsaktive Unterspannbahn aufgebracht. Dachüberstände (Traufe und Ortgang außer Flachdach) werden mit Kunststoffprofilbrettern in weiß von unten verschalt. Die Stirnseiten werden mit Faserzementplatten/Kunststoffplatten oder gleichwertigem Material verkleidet. Alternativ werden Stirnbretter an den Traufen und Ortgängen in weiß beschichtet angebracht. Dachentwässerung: Es werden Dachrinnen, Fallrohre aus Zink mit allen erforderlichen Formstücken erstellt. Die Fallrohre werden vor dem Außenmauerwerk bis zum Terrain herunter geführt. |

| | |
|---------------|---|
| Gewerk | Außenfassade Wärmedämmverbundsystem (WDVS) |
| Text | Die Wärmedämmplatten werden an der Außenwand ganzflächig homogen ohne Fehlstellen ausgebildet, offene Fugen werden mit Schaum oder Dämmstoffstreifen dicht geschlossen. Versprünge zwischen den Platten, die später zu unterschiedlichen Materialstärken in der Armierung führen, werden plan geschliffen. Die Fassade erhält einen weißen Farbanstrich und anteilig eine hell abgesetzte Farbe als Akzentfarbstreifen. |

| | |
|---------------|---|
| Gewerk | Fenster und Haustüren |
| Text | Im Erd- und Obergeschoss wird die gesamte Fensterfläche gemäß den Mindestanforderungen der Bauaufsichtsbehörde berechnet. In der Standardausführung erhalten sämtliche Fenster-/Türelemente ein Wärmeschutzglas gem. Wärmeschutzverordnung . Fenster: Fenster und Terrassentüren in den Wohnbereichen sind von innen und außen in weiß, aus witterungs- und alterungsbeständigen Kunststoffprofilen mit weißen Dreh-Kipp-Beschlägen ausgestattet. Es werden Markenprofile von SCHÜCO oder gleichwertigen Herstellern verwendet. Fensterelemente bis zu einer Breite von 1 m und max. Höhe von 1,35 m werden einflügelig mit einem Dreh-Kipp-Beschlag versehen. Bei Elementen über einer Breite von 1 m und Höhe von bis 2,26 m erfolgt eine Teilung, wobei ein Flügel als Drehflügel und der zweite Flügel als Dreh-Kipp-Flügel ausgestattet werden kann. Innerhalb der Wohneinheiten werden alle Fenster und Fenstertüren mit einbruchhemmenden Pilzkopf Beschlägen ausgestattet. Alle Fensterelemente, abgesehen im Bereich des Treppenhauses, sonstige Gemeinschaftsräume und Nebenanlagen, Spitzbodens, Ganzglaserkers und Dachflächenfenstern werden mit Kunststoffrollläden und von innen wärmegeämmten Rollladenkästen ausgestattet. Innerhalb der Wohneinheiten werden alle Fensteröffnungen mit E-Rollläden ausgestattet. Je Wohneinheit wird eine Fensteröffnung 0,9 m x 1,2 m im geöffneten Zustand als zweiter Fluchtweg ohne Elektroantrieb ausgestattet. |

| | | |
|--|-----------------|--|
| | Haustür: | Thermoisolierte von außen flächenbündige Hauseingangstür gem. Bemusterung der Marken SCHÜCO, HÖRMANN, RODENBERG oder gleichwertig aus Alu-Profilen inkl. einer Aluminiumfüllung. Zur Haustüranlage gehört eine komplette Drückergarnitur aus Edelstahl. |
|--|-----------------|--|

| Gewerk | Fensterbänke | |
|--------|---------------|---|
| Text | außen: | Die Außenfensterbänke bei WDVS Fassaden bestehen aus Aluminium in natur o. silber. Bei Putzfassaden erhalten alle bodentiefen Fensterelemente im Erdgeschoss statt einer ALU Fensterbank eine ALU Abschlusschiene. (Die Fensterbank entfällt) |
| | innen: | Vor allen Fenstern mit Brüstung werden Natur- oder Kunststeinfensterbänke, in Snow-White oder gleichwertig bis 26 cm Tiefe und 2 cm Stärke eingebaut. Die Fensterbänke im Bad und WC entfallen und werden mitgefließt. |

| Gewerk | Gipskarton/Dämmarbeiten | |
|--------|-------------------------|---|
| Text | | Im Obergeschoß wird die Decke als Holzbalkendecke ausgeführt. Die Unterseite wird aus Gipskarton-Platten verkleidet, 12,5 mm Stärke, auf Holz-Lattung mit einer Mineralfaserdämmung gemäß Wärmeschutznachweis. Stöße und Wandanschlüsse werden verklebt. Zu dem nicht ausgebauten Spitzboden ist eine wärme gedämmte Einschubtreppe mit entsprechender Klappe vorgesehen. Oberhalb der Bodeneinschubtreppe ist eine Absturzsicherung vorgesehen. Im Erdgeschoss werden die Stoßfugen an den Filigranplatten verspachtelt. |

| Gewerk | Innenputz | |
|--------|-----------|--|
| Text | | Die Innenwandflächen oberhalb der Fundamentplatte erhalten als Standardausführung einen tapezierfähigen (Qualitätsstufe Q2) Kalkzementputz inkl. Grob-Putz für Flächen, die später verfliesen werden. Die Durchbrüche und Wandschlitzte werden isoliert und geschlossen. An den Ecken werden Eckschutzschienen angebracht. |

| Gewerk | Estrich | |
|--------|---------|--|
| Text | | Im Erd- und Obergeschoss wird ein schwimmender Zementestrich eingebaut. Der Aufbau in den Geschossen wird durch den Wärme- und Schallschutz nachweis vorgegeben. |

| Gewerk | Treppe | |
|--------|--------|---|
| Text | | Es wird eine gerade oder gewendelte Holztreppe als Wangen oder Bolzentreppenanlage mit Edelstahlkombination, Stufendicke ca. 40 - 45 mm eingebaut. Stirnseitig im Treppenloch zwischen dem Erd- und Obergeschoss erfolgt eine Randdeckenverkleidung in gleicher Materialeigenschaft wie die Treppenanlage. |

| Gewerk | Elektroinstallation | |
|--------|---------------------|--|
| Text | | Die Schalter- und Steckdosenabdeckungen werden in einem weißen Flächenschalterprogramm deutscher Hersteller wie OPUS-Standard oder gleichwertig ausgeführt. Die Klingelanlage besteht aus einem Gong und einem Klingeldrucker außen. Die Elektroleitungen in den Wohngeschossen werden unter Putz und sofern technisch möglich in Leerrohren verlegt. In den gedämmten Dach- und Spitzbodengeschossen entfallen die Leerrohre. Die Erdung erfolgt über ein Erdungsband im Fundament und eine Potentialausgleichsschiene. Die Elektroverteilung erfolgt über einen Wandaufbaukasten, der über die erforderliche Anzahl an Sicherungsautomaten und Schutzschaltern verfügt. Es werden bis zu 10 Zuleitungen für Elektromotoren eingeplant. Ab dem Obergeschoss wird mindestens ein Fenster für den 2. Fluchtweg mit manuellen Rollladenantrieb ausgestattet. Je beheizter Raum wird auf einer Höhe von ca. 1,50 m ein Raumthermostat in weiß außerhalb des Schalterprogramms verbaut. |

| | |
|---|--|
| Kochen: | 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 6 Steckdosen, 1 Steckdose für Dunst-Abzugshaube, 1 Anschluss Elektroherd und 1 Anschluss Backofen, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Stromanschluss für Geschirrspülmaschine, 1 Raumthermostat, Zuleitung für Rollladenfunktormotor |
| Wohnen/Essen: | 2 Deckenlampenanschlüsse mit 1 Ausschaltung und 1 Wechselschaltung, 8 Steckdosen, 1 Leerrohr inkl. Kabel und komplette TV-Dose, 1 Netzwerkdose inkl. CAT 7 Kabel für (Internet/Telefon/IP-TV). 1 Raumthermostat, 3 Zuleitungen für Rollladenfunktormotor |
| Gäste-WC: | 1 Steckdose, 1 Deckenlampenanschluss mit Kontrollschalter außen, 1 Raumthermostat, Zuleitung für Rollladenfunktormotor |
| Flur EG: | 1 Deckenlampenanschluss, 1 Wechselschaltung, 1 Steckdose und 1 Telefonanschluss ohne Anschluss an das Telekomnetz |
| Flur OG: | 1 Deckenlampenanschluss, 1 Wechselschaltung, 1 Netzwerkdose inkl. CAT 7 Kabel & 1 Steckdose. |
| Kind I: | 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 5 Steckdosen, 1 Leerrohr inkl. Kabel und komplette TV-Dose. 1 Raumthermostat, Zuleitung für Rollladenfunktormotor |
| Kind II: | 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 5 Steckdosen, 1 Leerrohr inkl. Kabel und komplette TV-Dose. 1 Raumthermostat, Zuleitung für Rollladenfunktormotor |
| Kind III: | 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 5 Steckdosen, 1 Leerrohr inkl. Kabel und komplette TV-Dose. 1 Raumthermostat, Zuleitung für Rollladenfunktormotor |
| Schlafzimmer: | 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 5 Steckdosen, 1 Leerrohr inkl. Kabel und komplette TV-Dose. 1 Raumthermostat, Zuleitung für Rollladenfunktormotor |
| Bad: | 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 1 Wandlampenanschluss, 2 Steckdosen, 1 Raumthermostat, Zuleitung für Rollladenfunktormotor |
| Dachboden: | 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter (sofern nicht ausgebaut) |
| Hauseingang: | 1 Auslass für Außenleuchte mit integriertem Bewegungsmelder |
| Terrasse: | 1 Steckdose von innen schaltbar und 1 Auslass für Außenleuchten |
| HWR/HAR: | 1 Steckdose, 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter 1 Stromanschluss für Waschmaschine, 1 Stromanschluss für Trockner |
| Alle erforderlichen Anschlüsse für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung werden hergestellt. | |

| Gewerk | Heizungsanlage |
|--------|--|
| Text | Es werden Wärmeerzeuger als Luft-Wärmepumpe der Markenhersteller wie VIESSMAN oder gleichwertig eingebaut. Die Wärmeabgabe erfolgt als Standardausführung über eine Fußbodenerwärmung mit individuellen Raumtemperatursteuerung im EG & OG außer |

| | |
|--|--|
| | Hausanschlussraum, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, Flur im EG, OG und im gesamten Spitzboden. Auf Wunsch kann eine Zirkulationsleitung für alle Entnahmestellen geplant und installiert werden, diese muss jedoch separat im Werkvertrag vereinbart und den berechneten Wärmeschutzanforderungen nicht widersprechen. |
|--|--|

| Gewerk | Sanitärinstallation |
|--------|---|
| Text | <p>Alle Wasserleitungen bestehen aus Kunststoffrohren oder gleichwertigen Materialien, Warmwasserleitungen werden wärmeisoliert. Entwässerungsleitungen bestehen aus PVC-Material mit Entlüftung. In der Grundausstattung sind alle Sanitärobjekte in weißer Farbe enthalten. Eine farbige Ausführung der Sanitärobjekte ist gegen Aufpreis möglich.</p> <p>Bad: Gefliester Duschbereich bis max. 1,00 m 1,20 m, mit bodenebenen Duschablauf oder alternativ Duschrinne. Verchromte THERMOSTAT-Brausebatterie mit Wandstange inkl. Kopf- und Handbrause, Marke Hans Grohe Crometta S240 RAIN-SHOWER-SYSTEM</p> <p>1 Stahleinbauwanne mit Stahl bis max. 170 cm x 75 cm, mit Aufputz Einhandmischbatterie mit Brauseschlauch und Handbrause, Aufhängevorrichtung für Handbrause. Fabrikat KANDEWAI oder gleichwertig. 1 Porzellan Handwaschbecken Renova Nr. 1 Plan 65 cm inkl. Einhebelmischbatterie Fabrikat HANS GROHE, Serie: Logis 100 oder gleichwertig.</p> <p>1 wandhängendes, WC mit Unterputzspülkasten. Fabrikat GEBERIT, Serie: V & B Architectura oder alternativ Renova Nr. 1 Plan, Tiefspül-WC, spülrandlos inkl. WC-Deckel mit Absenkautomatik (Soft Closed).</p> <p>Gäste-WC: 1 Porzellan Handwaschbecken V & B Architectura oder alternativ Renova Nr. 1, 45 cm inkl. Einhebelmischbatterie Fabrikat HANS GROHE, Serie: Logis 100, 1 wandhängendes, WC mit Unterputzspülkasten. Fabrikat GEBERIT, Serie: V & B Architectura oder alternativ Renova Nr. 1 Plan, Tiefspül-WC, spülrandlos inkl. WC-Deckel mit Absenkautomatik (Soft Closed).</p> <p>HWR/HAR: 1 Waschmaschinenanschluss für Kaltwasser inkl. Abflussgarnitur</p> <p>Im Außenbereich: Frostsichere Außenzapfstelle</p> <p>Hebeanlagen: Hebe- bzw. Pumpenanlage, die aufgrund örtlicher Höhenverhältnisse erforderlich werden, sind nicht im Preis enthalten.</p> |

| Gewerk | Fliesen innerhalb der Wohneinheiten |
|--------|---|
| Text | <p>Wandfliesen: Je Wohneinheit: Im Bad und WC umlaufend maximal 1,20 m hoch gefliest, im Duschbereich maximal 2,00 m hoch gefliest. Die Höhe des Fliesenspiegels ist nach Wunsch variabel und muss vorher abgestimmt werden. Fliesenformate sind wählbar 30 x 30 cm oder alternativ 30 cm x 60 cm.</p> <p>Bodenfliesen: Je Wohneinheit: Bad, Gäste-WC, Flur, Abstellraum erhalten Bodenfliesen. Fliesenformate sind wählbar 30 x 30 cm oder alternativ 30 cm x 60 cm.</p> |

| Gewerk | Innentüren |
|--------|---|
| Text | Sämtliche Türen im Wohnbereich sind CPL Foliendekor Elemente, bestehend aus Umfassungszarge mit umlaufender Gummilippendichtung, Röhrenspansteg Türblättern, stabilen Bändern, Buntbartschloss und Drückergarnitur. |

| | |
|---------------|--|
| Gewerk | Bodenbeläge |
| Text | Alle übrigen Wohnräume ohne Fußbodenbelag. |

| | |
|---------------|--|
| Gewerk | Maler- und Tapezierarbeiten |
| Text | Malerarbeiten innerhalb der Wohneinheit sind im Preis nicht enthalten. |

| | |
|---------------|---|
| Gewerk | Außenanlagen |
| Text | Der Terrassenbelag besteht aus beschichteten Betonplatten im Splittbett oder gleichwertig. Die Gehwege, Grundstückszufahrt und PKW-Stellplätze werden mit Betonwerksteinen befestigt. Die Gartenanlage wird gemäß Baugenehmigung der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde hergestellt und die übrige Gartenfläche mit Rasen eingesät. |

| | |
|---------------|--|
| Gewerk | Hausanschlüsse |
| Text | Strom, Wasser, Telekom, Schmutzwasser und Regenwasser sind im Festpreis enthalten. |

| | |
|---------------|--|
| Gewerk | Allgemeines |
| Text | <p>Dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegen die derzeitige Planungsstand und die aktuell geltenden Bauvorschriften zugrunde. Etwaige Änderungen aufgrund der Detailplanung oder baugenehmigungsrechtlicher Belange bleiben ausdrücklich vorbehalten. Das gilt auch für Abweichungen zum Zwecke der Verbesserung, aus Gründen eines wirtschaftlichen Bauablaufes, zwingenden Konstruktionsänderungen und aufgrund von Änderungen der Lieferprogramme sowie Auflagen der Behörden und anderen nicht vorhersehbaren Gegebenheiten. Sonderwünsche sind möglich, sofern der Baufortschritt, Auflagen der Statik und der Bauaufsicht dieses zulassen. Dadurch bedingte Mehrkosten werden der Käuferseite besonders berechnet.</p> <p>Notwendige elastische Versiegelungen in den Feucht- und Sanitärräumen sind Pflegefugen und nach der Wohnungsübergabe von dem Erwerber in regelmäßigen Abständen zu warten. Die Bem Wohnbau übernimmt hier lediglich eine Gewährleistung über einen Zeitraum von sechs Monaten. Die in den Grundrissen, Lageplänen und Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, etc., dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern in der Baubeschreibung nicht anders erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfanges. Maßtoleranzen gegenüber den Baugesuchsplänen bis zu 3 % sind zulässig und berechtigen nicht zu Kaufpreisänderungen.</p> |

Materialpreise:

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| • Wandfliesen | pro m² | 30,00 € |
| • Bodenfliesen | pro m² | 30,00 € |
| • Kunststein & Granit | pro m² | 135,00 € |
| • Terrassen Belag | pro m² | 35,00 € |
| • Innentüren | je Stück | 300,00 € |
| • Drückergarnitur (Innentür) | je Stück | 25,00 € |