Neubau von 2 Doppelhäusern in Klosterlechfeld

Baubeschreibung

Wohn- und Gewerbebau Fichtel GmbH

Planungsbüro – Architektur – Visualisierung

Baubeschreibung

1. Allgemeine Vorbemerkungen

Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Gewerke sind im Festpreis enthalten. Die Grundlagen der Ausführung bilden die anerkannten Regeln der Technik sowie die einschlägigen DIN - Normen. Für die Größenbestimmung des Hauses gelten prinzipiell die Baueingabepläne im Maßstab 1:100, die mit dieser Baubeschreibung zur Vertragsgrundlage werden. Das in den Plänen eingezeichnete Mobiliar hat nur darstellerischen Wert und ist nicht Vertragsbestandteil. Entscheidend für den im Kaufpreis enthalten Leistungsumfang sind in jedem Fall der notarielle Kaufvertrag und dessen Baubeschreibung. Änderungen durch Behörden Auflagen und technische Änderungen bleiben vorbehalten. Geringfügige Änderungen der Baustoffe und Konstruktionen, die durch die Erkenntnis und Erfahrung der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen und der schnelleren Baudurchführung dienen, bleiben ebenso vorbehalten. Änderungen die keine Wertminderung darstellen können ohne vorherige Information des Bauherrn durch den Bauträger angeordnet und ausgeführt werden. Die im Expose dargestellten Bilder dienen zur Illustration, es können keine Rechte hieraus abgeleitet werden.

2. Allgemeine Leistungen

Die Kosten für die Eingabeplanung, Ausführungsplanung, Energieberechnung, Bauleitung und Statik, sowie sämtliche Erstanschlusskosten für Strom, Telefon, Wasser und Abwasser sind im Grundpreis enthalten.

3. Energetische Qualität

Das Gebäude wird als Energiesparhaus der Effizienzklasse KFW 55 mit einem maximalen Endenergiebedarf von 55 kWh/(m²/a) errichtet.

4. Rohbauarbeiten

4.1 Erdarbeiten

Der Oberboden, soweit vorhanden, wird im Baugruben- und Arbeitsbereich abgeschoben und zur Wiederverwendung gelagert. Der Aushub der Baugrube wird soweit möglich seitlich gelagert, ansonsten abgefahren und nach der Fertigstellung des Rohbaus zum hinterfüllen der Arbeitsräume verwendet.

4.2 Entwässerungs-u. Kanalarbeiten

Abwasserbeseitigung erfolgt über Kunststoffrohre welche an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Regenentwässerung wird mit Kunststoffrohren zu Beton-Sickerschächten oder Sickerrigolen geführt. Abwasserleitungen im Gebäude werden mit schalldämmenden Kunststoffrohren ausgeführt.

4.3 Stahlbetonarbeiten

Gründung des Wohnhauses mit Fundamentbodenplatte und darunterliegender Perimeterdämmung nach Energieberechnung und Statik. Gründung der Garagen mit Streifenfundamenten nach Statik.

Kelleraußenwände werden als betonierte Umfassungswände, in erforderlicher Stärke gem. Statik hergestellt. Die Kelleraußenwände des Wohnhauses werden auf der Außenseite geschosshoch gedämmt.
Die Kellerfenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung nach Energieberechnung, sowie mit Lichtschächten versehen.
Sämtliche Geschossdecken der Wohngeschosse KG, EG u. OG werden als Stahlbetondecken oder Stahlbeton-filigrandecken nach statischen Berechnungen ausgeführt. Unterzüge und Stürze, wenn notwendig, nach statischen Erfordernissen.

4.4 Maurerarbeiten

Die Kellerinnenwände werden nach statischen Erfordernissen in Ziegel hergestellt.
Die Außenwände in allen Stockwerken des Wohnbereiches werden massiv in Ziegel (d= 36,5 cm) gemauert, Wärmeleitfähigkeit nach Energieberechnung.
Die Innenwände der Wohngeschosse werden ebenfalls in Ziegel massiv, in den Stärken 24 cm, 17,5 cm und 11,5 cm entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. Gebäudetrennwände werden zweischalig aus Planfüllziegel 17,5 cm und mit zwischenliegender Schalldämmung aus 4 cm Mineralwolle ausgeführt.

4.5 Treppen

Die Treppen von KG bis DG werden schallentkoppelt als Stahlwangentreppe, mit massiven Holzstufen und Handlauf ausgeführt.

4.6 Zimmererarbeiten

Der Dachstuhl wird in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion erstellt. Von außen sichtbare Holzteile wie Sparren, Pfettenköpfe u. Dachschalung werden in glatten Oberflächen ausgeführt u. erhalten einen 2-fachen Anstrich.
Die Dämmung des Daches erfolgt durch eine mineralische Zwischensparrendämmung nach Energieberechnung, eine durchgehende Holzfaserplatte auf den Sparren, sowie eine Dampfbremse an der Unterseite der Sparren.

4.7 Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Die gesamten Spenglerarbeiten, wie Dachrinnen, Regenfallrohre, Anschlußverblechungen usw. werden in Edelstahl Uginox ausgeführt.
Dacheindeckung aus Betondachsteinen nach Wahl des Bauträgers auf Lattung und Konterlattung

4.8 Außen- und Innenputzarbeiten

Die Außenwandflächen werden mit einem witterungsbeständigen Faserleichtputz mit Armierungsgewebe ausgeführt. Die letzte Lage ist bereits in einem hellen Farbton eingefärbt und wird zusätzlich noch mit einem Egalisierungsanstrich versehen. Der Sockel wird mit Sockelputz und Abdichtung hergestellt. Sämtliche gemauerten Ziegelwände der Wohnräume sowie im Treppenhaus werden mit atmungsaktivem Kalkputz, Oberfläche gefilzt hergestellt. Bad, WC und Kellerräume erhalten einen Kalk Zementputz. Die betonierten Kellerwände außer im Hobbyraum werden nicht verputzt.

5. Ausbauarbeiten

5.1 Fenster/Glaser/Rolläden

Die Wohnraumfenster und Fenstertüren werden in Kunststoff mit umlaufender Gummilippendichtung und Dreifachisolierverglasung, Einhandbedienung (außer fest verglaste Elemente), eloxiertem Aluminiumbeschlägen und verdeckt liegender Mechanik ausgeführt, die Bänder sind sichtbar.
Fenster und Fenstertüren erhalten einen Rollladenkasten mit PVC Rollläden bzw. Jalousien mit Elektroantrieb analog Werkplanung.

5.2 Schlosserarbeiten

Die Fenstertüren im DG u. DS erhalten französische Geländer als verzinkte Stahlkonstruktion mit senkrechten Stäben und einem Handlauf aus Edelstahl.

5.3 Fensterbänke

Innenfensterbänke werden nach Wahl des Bauträgers in Kunststein oder mit Kunststoffbeschichtung, Stärke 20 mm, eingebaut.
Außenfensterbänke aus Aluminium mit Tropfkante.

5.4 Innen und Eingangstüren

Die Haustüre wird in Metall- oder- Kunststoffkonstruktion, mit umlaufender Dichtung und Sicherheits-Zylinderschloss eingebaut. Evtl. vorgesehene Lichtausschnitte werden mit Isolierglasscheiben versehen.
Alle Innentüren im Wohnbereich erhalten ein glattes Türblatt mit CPL Beschichtung in weiß oder Holzart mit formschöner Drückergarnitur aus Edelstahl. Türhöhe ca. 2,00 m. Der Türkern besteht aus einer Röhren-Span-Steg-Konstruktion.
Die Umfassungszargen erhalten eine umlaufende Gummilippendichtung.

Der kalkulierte Preis für ein Türelement beträgt 335 € inklusive Mehrwertsteuer.

5.5 Fußbodenaufbau

Schwimmender Heizestrich auf Dämmung u. Trittschallplatten entsprechend den Normen für Schall- und Wärmeschutz.

5.6 Fliesen-und Bodenlegearbeiten

Die Wände im Bad u. WC werden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest, im Duschbereich werden die Wände raumhoch gefliest. Der Fußboden im Flur, Bad und WC wird mit Bodenfliesen (Normalverlegung) belegt. Bodenebene Duschen erhalten einen geneigten Fliesenbelag.
Die Räume wie Küche, Wohn- u. Esszimmer, Kinderzimmer u. Schlafzimmer, können wahlweise mit Fliese (Normalverlegung), sowie mit Parkett oder Vinyl Laminat schwimmend belegt werden.
Der kalkulierte Materialpreis für Wand- und Bodenbeläge beträgt 35 €/m² incl. MwSt.
Der Boden in allen Kellerräumen wird mit Fliese belegt, hier gilt ein Materialpreis von 20 €/m².

5.7 Malerarbeiten

Sämtliche Wände in allen Geschossen, erhalten einen deckenden weißen Anstrich. Die Filigrandecken in allen Geschoßen werden glatt verspachtelt u. erhalten ebenfalls einen deckenden weißen Anstrich.

5.8 Dachausbau im DG u. DS

Sämtliche Dachschrägen werden mit Gipskartonplatten verschalt, gespachtelt und weiß gestrichen.

6. Haustechnische Anlagen

Die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom u. Telekom werden im Kellergeschoss eingeführt und entsprechend verteilt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich der Wohnräume unter Putz oder in Schächten ausreichend dimensioniert verlegt, sowie fachgerecht gegen Schallübertragung und Wärmeverlust isoliert.

6.1 Heizungsanlage

Luftwärmepumpe mit Außeneinheit u. außentemperaturgeführter Regelung. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt mittels Fußbodenheizungssystem mit Einzelraumthermostaten. Dämmung aller Leitungen nach EnEV. Im Keller erhält nur der Hobbyraum eine Fußbodenheizung.

6.2 Warmwasserversorgung

Zentrale Warmwasserversorgung mit ausreichend Warmwasserspeicher.

7. Sanitärinstallation u. Sanitäre Einrichtungen

Die Abflussleitungen bestehen aus Kunststoffrohren und Schallschutzisolierung. Die Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Metallkunststoffverbundrohren, einschließlich Wärme- und Schallisolierung. Im Kellergeschoss werden für jede Wohnung eigene Vorrichtungen zum Anschluss von Waschmaschine u. Trockner vorgesehen. Sanitärobjekte Grohe oder gleichwertiges nach Grundrissplan.

7.1 Bad
- Badewanne aus Acryl.
- Porzellanwaschbecken 60 cm mit Einhebelmischbatterie,
- Ein Porzellan-Tiefspülklosett als wandhängendes Modell mit unterputzliegendem Spülkasten. WC mit Deckel.
- Bodengleiche Duschen werden gefliest, ohne Glastrennwand. Aufputzeinhebelmischbatterie mit Handbrause und Brauseschlauch.

7.2 WC
- Porzellanwaschbecken 40 cm mit Einhebelmischbatterie,
- Ein Porzellan-Tiefspülklosett als wandhängendes Modell mit unterputzliegendem Spülkasten. WC mit Deckel.

7.3 Küche

Anschlüsse Kalt-, Warm- und Abwasser für Spüle u. Spülmaschine.

8. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation des Wohngebäudes erfolgt unter Putz in Leerrohren nach den VDE-Vorschriften bzw. EVU- Richtlinien. Schalter u. Steckdosen in weiß.

8.1 Garage
- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 1 Steckdose
- Torantrieb elektrisch mit Fernbedienung

8.2 Kellerraum
- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 3 Steckdosen

8.3 Küche
- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 1 Starkstromanschluss für Backofen u. Herd
- 1 Steckdose für Kühlgerät, Kochfeld, Spülmaschine, Dunstabzug.
- 5 weitere Steckdosen

8.4 Wohnen/Essen
- 2 Lichtauslass mit 2 Schalter
- 1 Anschluss für TV/Audio
- 1 Anschluss für ISDN
- 10 Steckdosen

8.5 Kinderzimmer
- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 1 Anschluss für TV/Audio
- 1 Anschluss für ISDN
- 4 Steckdosen

8.6 Schlafzimmer
- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 1 Anschluss für TV/Audio
- 4 Steckdosen

8.7 Bad
- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass am Spiegel
- 4 Steckdosen

8.8 WC
- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass am Spiegel
- 1 Steckdose

8.9 Flur
- 1 Lichtauslass mit Wechselschalter
- 2 Steckdosen

8.10 Studio
- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 4 Steckdosen
- 1 Anschluss für TV/Audio
- 1 Anschluss ISDN

8.11 Hobbyraum im KG
- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 4 Steckdosen
- 1 Anschluss für TV/Audio
- 1 Anschluss ISDN

8.12 Technik KG
- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Steckdosen für Waschmaschine u. Trockner
- Alle notwendigen Anschlüsse für Haustechnik

8.13 Außenbereich
- 1 Lichtauslass mit Schalter im Terrassenbereich
- 1 Steckdose mit Schalter im Terrassenbereich
- 1 Lichtauslass im Eingangsbereich mit Bewegungsmelder
- Keine Leuchtmittel

9. Außenanlagen

9.1 Die Zufahrten, Zuwege, Terrassen und der Eingangsbereich werden mit Betonsteinpflaster bzw. Terrassenplatten nach Wahl des Bauträgers belegt. Der kalkulierte Materialpreis für Terrassenplatten beträgt 25 €/m².

9.2 Zäune an den Grundstücksgrenzen u. zwischen den Gartenanteilen werden aus Maschendrahtzaun u. teilweise als einfacher Metallzaun analog Werkplanung (Höhe 80 cm bis 100 cm) erstellt.

9.3 Die Gartenflächen werden mit Humus aufgeschüttet, planiert und mit Rasen angesät. In den Plänen eingezeichnete Bäume und Sträucher dienen lediglich der Illustration und gehören nicht zum Leistungsumfang.

9.4 Es wird an geeigneter Stelle eine gepflasterte Fläche für Mülltonnen hergestellt.

10. Sonderwünsche

Der Käufer hat die Möglichkeit, Sonderwünsche bzgl. der Ausstattung innerhalb der Wohnung wie Fliesenbeläge, Bodenbeläge, Innentüren, Anstriche, Sanitärausstattung, sowie Sonderwünsche bautechnischer Art anzumelden. Diese sind auf die grundsätzliche Durchführbarkeit, auch im Hinblick auf den Baufortschritt mit dem Bauträger abzustimmen und vertraglich unter Feststellung des damit verbundenen Minder- bzw. Aufpreises zu vereinbaren.
Die Art u. farbliche Gestaltung aller Bauteile des Wohnhauses, der Garagen u. eventuelle Carports an den Gebäudeaußenseiten obliegt dem Bauträger, diese darf zum Schutze des einheitlichen Gesamtbildes nicht verändert werden.

11. Schlüsselübergabe

Die Wohnungen werden nach Fertigstellung besenrein, nach gemeinsamer Begehung an den Käufer übergeben.

12. Sonstiges

In Bauteilen, Putzen, Belägen usw. können aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften Haarrisse entstehen, welche keine Mängel darstellen. Wartung u. Instandhaltung an elastischen Verfugungen sowie Anstrichen, insbesondere Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, müssen in entsprechenden Zeitabständen nach Vorgaben der Hersteller auch innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers durch die Eigentümer durchgeführt werden.

Schäden an Bauteilen durch mangelhaftes Lüften der Wohnungsnutzer unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht.

13. Käuferleistungen

Kosten für Telefonanschluss, Energieverbrauch nach Einbau der Zähler gehen zu Lasten des Käufers.

14. Bauzeit

Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich in den Monaten Juni-Juli 2018. Die Bauzeit bis zur schlüsselfertigen Herstellung wird witterungsabhängig 12-14 Monate andauern.

Bauherr

Wohn-u. Gewerbebau Fichtel GmbH
Försterstr. 5
86836 Klosterlechfeld

Planung, Illustration u. Vertrieb

Wohn-u. Gewerbebau Fichtel GmbH
Försterstr. 5
86836 Klosterlechfeld
Tel. 08232/71182
Mobil 0170/2775253
leo@fichtelbau.de

Wohn- und Gewerbebau Fichtel GmbH

Planungsbüro – Architektur – Visualisierung

Försterstr. 5
86836 Klosterlechfeld
www.fichtelbau.de

Tel. 08232/71182
Mobil 0170/2775253
leo@fichtelbau.de