

Baubeschreibung Stand: Januar 2024

Vorbemerkung

Die Baubeschreibung zur Erstellung des Bauvorhabens ist ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültig und dient als Anlage des Vertrages vom ...

Änderungen von Leistungen und Ausführungen bedürfen der Genehmigung durch die Bauherren und den AN. Die Bauherren können nur gesamte Gewerke in Eigenleistung erbringen. Auf Eigenleistungen kann der AN keine Gewährleistung übernehmen.

Grundlage für die Ausführung sind alle einschlägigen Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen und Verarbeitungsrichtlinien. Die Anforderungen der zur Zeit gültigen GEG (ehemals EnEV) werden erfüllt. Ein Energieausweis wird auf Grundlage der GEG Berechnung den Bauherren mit Fertigstellung des Vorhabens übergeben.

Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre nach BGB, sowie 2 Jahre Herstellergarantie für alle beweglichen Teile. Silikonfugen sind Wartungsfugen somit von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Planung

Die Erstellung des Bauantrages durch einen zugelassenen Architekten, einer prüffähigen Statik, der energetischen Berechnung, sowie die Bauleitung und Bauüberwachung nach Bauordnung sind im Leistungsumfang enthalten.

Vermessung, Bodengutachten, amtliche Lagepläne, sowie alle erforderlichen Genehmigungen und behördlichen Auflagen, sowie deren Kosten sind nicht Bestandteil des Vertrages.

Baustelleneinrichtung

Die für die beauftragten Leistungen erforderlichen Maschinen und Gerüste, sowie die Bautoilette und 2 Bauzaunfelder sind im Leistungsumfang enthalten. Das Abstecken der Baugrube (Grob- und Feinabsteckung) erfolgt durch einen von den Bauherren beauftragten öffentlich bestellten Vermesser.

Die Bauherren werden in Abstimmung mit der Bauleitung bis zum Tag des Baubeginns die notwendige Baufreiheit auf dem Grundstück herstellen. Eine tragfähige Baustellenzufahrt bis 2m vor den Bauplatz ist durch die Bauherren sicher zu stellen. Vor Baubeginn findet eine Baubesprechung vor Ort statt, in der alle notwendigen Maßnahmen besprochen und festgehalten werden. Baustrom 380V/32A und Bauwasser mit 2at sind bis eine Woche vor Baubeginn durch die Bauherren zur Nutzung bereit zu stellen. Den Verbrauch tragen die Bauherren.

Die Koordinierung der Erschließung kann gern für Sie übernommen werden.

Bauabfälle werden durch den AN entsorgt, es erfolgt eine besenreine Übergabe des Hauses.

Erdarbeiten

Der Mutterboden wird in einer max. Stärke von 30cm im Bereich des Hauses abgeschoben und auf dem Baugrundstück seitlich gelagert. Eine ausreichende Tragfähigkeit des Bodens gemäß Statik wird vorausgesetzt und ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen. Der Aushub der Fundamente erfolgt nach den Vorgaben der Statik, der Aushub verbleibt ebenfalls auf dem Grundstück.

Bodenplatte

Als Bodenplatte wird eine Stahlbetonbodenplatte auf Streifenfundamenten gemäß den Angaben der Statik ausgeführt. Die Bodenplatte erhält umlaufend eine Wärmedämmung. Die Höhe Fertigfußboden EG wird mit ca. 25cm über mittlerer Geländehöhe am Bauplatz angenommen. Die notwendige Bauwerksabdichtung erfolgt nach Angaben des Bodengutachtens.

Außenmauerwerk

Die Außenwand wird als Porenbetonmauerwerk (Stärke 24cm) mit mindestens 12cm Wärmedämmung, optional im einschaligem 36,5cm starken Porenbetonmauerwerk, entsprechend der Statik und der zur Zeit gültigen GEG ausgeführt. Die Rohbauhöhe im EG und OG (falls vorhanden) beträgt 2,75m. Der Außenputz erfolgt in Abhängigkeit des gewählten Wandaufbaus, Deckputz in 2,0mm Kratzputzstruktur, Farbgebung in hellen Tönen (Preisgruppe 1, HBW 70-100). Der Sockelbereich mit einer Höhe von ca. 30cm wird mit einem wasserabweisenden Grauputz versehen. Eine Klinkerfassade kann gegen Angebot ausgeführt werden.

Innenwände

Alle Innenwände im EG und OG (falls vorhanden) werden in Porenbetonmauerwerk ausgeführt. Stärke und Ausführung entsprechen der Statik. Die Innenwände erhalten einen Gipsputz glatt abgerieben, tapezier fertig (Q2).

Decken

Die Decke wird als Betondecke entsprechend der Statik ausgeführt, Fugen werden geschlossen, tapezierfertig (Q2). Decken bei Bungalows, unter nicht ausbaufähigen Dächern sowie über ausgebauten Dachgeschossen werden als Holzbalkendecken ausgeführt.

Dachstuhl

Die Dachkonstruktion wird zimmermannsmäßig vorzugsweise in Holzbinderkonstruktion entsprechend der Statik ausgeführt. Zur Verwendung kommt Nadelholz der Schnittklasse A/B und Güteklasse II. Dachüberstände betragen am Giebel ca. 20cm und an der Traufe ca. 50cm, bei Bungalows & Stadtvillen umlaufend 60cm. Holz im Außenbereich wird mit einer offenporigen Lasur endbehandelt.

Dachdeckerarbeiten

Zur Ausführung kommt eine diffusionsoffene Unterspannbahn auf den Sparren, folgend Konter- und Dachlattung. Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegel der Fa Röben - Monza Plus in den Standardfarben. Formstücke in den Farben rot oder schwarz.

Die Ausführung von Dachflächenfenstern erfolgt nach Abstimmung und Angebot. Ausführung von Pult- oder Flachdächern werden im Bauplan gesondert beschrieben.

Dachklempnerarbeiten

Die Dachklempnerarbeiten werden unter Anwendung von Titan-Zinkblech ausgeführt. Die Außendachrinne als halbrunde Hängerinne, die Regenfallrohre kreisförmig mit einem Auslaufbogen, ca. 25cm über Gelände. Der AN wird Ihnen gern ein Angebot zum Anschluss an das öffentliche Abwassernetz (soweit zugelassen) oder an eine Regenzisterne erstellen.

Dämmung

Die Verlegung der Wärmedämmung erfolgt bei Bungalows und Stadtvillen in der Balkendecke, bei genutzten Dachgeschossen in den Dachschrägen bis zur Kehlbalkenlage. Die Stärke und Wärmeleitgruppe entsprechen dem Wärmeschutznachweis (mind. 200mm WLG 035). Unterhalb der Dämmung erfolgt der Einbau einer Dampfsperre mit verklebten Stößen.

Trockenbau

Die notwendigen Trockenbauarbeiten erfolgen mit Gipskartonplatten 12,5mm stark auf erforderlicher Unterkonstruktion. In den Feuchträumen kommen imprägnierte Gipskartonplatten zur Ausführung. Der Trockenbau wird tapezier fertig (Q2) übergeben.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird unter Putz ausgeführt. Schalter und Steckdosen werden einheitlich aus dem Programm eines deutschen Herstellers in reinweiß ausgeführt. Zu der 230V E-Anlage gehört ein Zählerschrank für Einfamilienhäuser, bestückt mit allen erforderlichen Bauteilen, wie Fehlerstromschutzschalter, ausreichende Sicherungsautomaten und einem Hauptschalter, sowie dem Elektroanschluss für die Heizungsanlage. Bei der Installation von Wärmepumpen erfolgt die Ausführung eines 2. Zählerplatzes.

Raumprogramm:

Wohnen - 2 Deckenauslässe mit Serienschaltung, 10 Steckdosen in Einzel- oder Kombiausführung

weitere Zimmer je Raum - 1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 5 Steckdosen in Einzel- oder Kombiausführung

Küche - 1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Anschluss Möbelbeleuchtung, 8 Steckdosen in Einzel- oder Kombiausführung, 1 Herdanschluss, 1 separaten Spülmaschinen- sowie Backofenanschluss,

Diele + Flur je - 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 1 Steckdose

Abstellraum/Ankleide - 1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Steckdose

Bad + Gäste-WC (falls vorhanden) je - 1 Deckenauslass + 1 Wandauslass mit Serienschaltung, 2 Steckdosen in Einzel- oder Kombiausführung

Ha-Raum - 1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 5 Steckdosen in Einzel- oder Kombiausführung, 2 separate Anschlüsse für Waschmaschine+Trockner

Hauseingang - 1 Wandauslass mit Ausschaltung, Klingelanlage bestehend aus Gong und Taster an der Haustür

Terrasse - 1 Wandauslass mit Ausschaltung, 1 abschaltbare Steckdose mit Serienschaltung

sonstiges - 3 Antennensteckdosen und 3 Telefonsteckdosen mit Leitung zum Ha-Raum

Sanitärinstallation

Es werden Produkte Deutscher Markenhersteller verwendet. Die Grundausstattung beinhaltet Objekte, Farbe weiß und verchromte Armaturen der Serie Clivia (Bär&Ollenroth).

Ausstattung Bad:

Tiefspülhänge-WC mit eingebautem Spülkasten, WC-Drückerplatte mit Wassersparfunktion in weiß; Waschtisch ca. 60cm, mit Einhebelmischbatterie und Zugstangenablaufgarnitur; Acryl Einbauwanne 170x75cm im Wannenträger, mit Einhebelmischbatterie und Schlauchbrausearmatur; Dusche bodentief gefliest ca. 90x90cm, mit Einhebelmischbatterie, Duschbrausearmatur und Wandstange, Duschtrennwände sind nicht Leistungsbestandteil

Ausstattung WC (falls vorhanden):

Tiefspülhänge-WC mit eingebautem Spülkasten, WC-Drückerplatte in weiß; Waschtisch ca. 50cm, mit Einhebelmischbatterie und Siphon

Ausstattung Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss der Einbauspüle; Zu- und Abfluss des Geschirrspülers; Zu- und Abfluss der Waschmaschine (wahlweise im HA-Raum)

Hausanschlüsse

Die öffentlichen Anschlüsse beantragen die Bauherren auf eigene Kosten. Übergabepunkt der Anschlüsse ist der Hauswirtschaftsraum. Vom Versorger speziell geforderte Leerrohre oder Durchführungen, sind vor Baubeginn auf der Baustelle durch die Bauherren bereitzustellen.

Versorgungsleitungen

Abwasser-, Kalt- und Warmwasserleitungen werden ab Hausanschlussraum (Zähleinrichtung) ausgeführt. Die Leitungen sind aus Kunststoff. Abwasserleitungen werden unterhalb der Bodenplatte gesammelt und ca. 0,30m aus dem Haus geführt.

Deckendurchführungen werden mit Dämmmaterial geschlossen. Installationsleitungen außerhalb des HA-Raumes werden mit Trockenbau verkleidet und tapezier fertig (Q2) oder gefliest übergeben.

An der Außenwand des Hausanschlussraumes wird ein frostsicherer Außenwasserhahn angeordnet. Ein Unterzähler für das Gartenwasser kann gegen Abstimmung und Angebot ausgeführt werden.

Heizungsanlage

Montiert wird eine Luft-/Wasser Wärmepumpe; Alternativen nach Kundenwunsch unter Einhaltung der GEG. Die Räume erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung gemäß der Heizlastberechnung. Auslegungstemperatur 20°, Bäder 24°.

Estrich

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Zementestrich auf erforderlicher Dämmung.

Fensterbänke

Im Bereich von Fensterbrüstungen kommen, soweit diese nicht verflies ist, Marmorfensterbänke zum Einbau. Material Jura Marmor. Im Außenbereich erfolgt der Einbau von Granitfensterbänken. Material Rosa Beta. Bodentiefe Fenster im EG erhalten keine Außenfensterbänke.

Fenster

Fenster und Fenstertüren werden fachgerecht aus Kunststoff, Farbe weiß gefertigt. Zur Anwendung kommen Mehrkammer Schüco Profile. Die Verglasung der Fenster und Fenstertüren erfolgt mit 3-Scheiben Wärmeschutzglas Ug = 0,6. Alle Fenster- und Fenstertüren haben eine Dreh-, Kippfunktion. Zu ihrer Sicherheit werden 2 Pilzkopfverriegelungen je Fenster angeordnet. Alle Fenster erhalten elektrisch bedienbare Rollläden mit Auf- und Abschaltung an jedem Fenster. Aluminiumpanzer gedämmt, Farbe weiß.

Haustüranlage

Zur Ausführung kommt eine einflügelige Hauseingangstür, Farbe weiß, Haustürfüllung (Einsatzfüllung) nach Bemusterung im Wert von 1.000€ (Fa. Heka). Die Hauseingangstür ist ausgestattet mit drei Aufsatztürbändern, einer 3-fach Verriegelung und einem Profilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion mit drei Schlüsseln.

Innentüren

Die Türelemente werden mit Röhrenspansteg und Dekorfolienbeschichtung in den Farben Buche, Ahorn oder weiß eingebaut. Die Türblätter erhalten ein Buntbartschloss mit einem Schlüssel, sowie eine Drückergarnitur im Wert von 25€. Das Bad erhält eine WC-Garnitur.

Innentreppe (falls vorhanden)

Ausgeführt wird eine Holzterrappe als Bolzentreppe gemäß Planung mit Trittstufen in Buche keilgezinkt. Steigungsgeländer mit Brettpfosten und -handlauf, sowie Geländerstäbe als Rundstab (Holz Buche). Brüstungsgeländer in gleicher Ausführung.

Auf Wunsch und für einen besseren Schallschutz kann eine geschlossene Betontreppe eingebaut werden. Beläge nach Abstimmung und Angebot.

Fliesen / Bodenbeläge

Ha-Raum, Bad und WC (falls vorhanden) erhalten einen keramischen Fliesenbelag, fachgerecht im Dünnbettverfahren verlegt. Grau verfugt. Die Verlegung der Wandfliesen erfolgt im Bad umlaufend türhoch und im WC umlaufend h=1,20m. Fugenfarbe weiß oder Jasmin. Die Fliesen können zu einem Materialwert von 30,-€/m² bemustert werden. Kantenlänge bis 30/60cm gerade verlegt. Bordüren, Muster und andere Materialien und Verlegearbeiten erfolgen gegen Angebot.

Maler- und Bodenbelagsarbeiten

Ein Angebot für Maler- oder weiterführende Bodenbelagsarbeiten kann abgefragt werden.

Berlin, den _____
Bauherr: _____
Fachberater: _____
Auftragnehmer: _____