

Baubeschreibung

Die Leistungen des Bauunternehmers

1. ALLGEMEINES

Die Gebäude werden nach den geltenden Vorschriften errichtet, insbesondere gemäß der Bauordnung NRW, der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), den DIN-Bestimmungen, den anerkannten Regeln der Bautechnik, der Baugenehmigung mit Bedingungen und Auflagen, den statischen Berechnungen mit Nachweis des Schallschutzes, den Entwässerungsplänen, dem amtlichen Lageplan und den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100. Bei Abweichungen zwischen dieser Baubeschreibung und den 1:100 Plänen geht diese Baubeschreibung vor. Der Wärmeschutz entspricht der Energie-Einsparverordnung. Die Berechnung berücksichtigt einen beheizten Keller und einen beheizten Spitzboden. Die erforderlichen Heizkörper im Kellergeschoss (außer im Flur) sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Die Maße und Raumgrößen in den Zeichnungen entsprechen der vorläufigen 1:100 Planung des Architekten. Die Ausführungszeichnungen 1:50 können von den 1:100 Zeichnungen geringfügig abweichen. Maße für Einrichtungsgegenstände sind deshalb am Bau zu nehmen. Abweichungen sind möglich durch statische Berechnungen und Genehmigungs-Auflagen, die zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung noch nicht bekannt waren.

Die in den Plänen und Prospekten dargestellten Einrichtungsgegenstände sind als Einrichtungs-vorschlag zu werten. Sie gehören nur dann zum Leistungsumfang, wenn sie in dieser Baubeschreibung aufgeführt sind.

Von der Baubeschreibung abweichende Ausführungen, die durch amtliche Bauauflagen bzw. Gesetzesänderungen oder technische Weiterentwicklungen und Verbesserungen bedingt sind, bleiben ausdrücklich vorbehalten, sofern der Wert oder die Tauglichkeit der hierdurch betroffenen Bauteile nicht gemindert wird. Wartungsarbeiten nach dem Zeitpunkt der Übergabe sind vom Käufer zu veranlassen.

2. GEBÄUDEKONSTRUKTION

2.1 Betonarbeiten

Ausführung nach statischer Berechnung. Die Häuser erhalten eine Stahlbetonbodenplatte, die über beide Doppelhaushälften geschlossen betoniert wird. Die Gebäudetrennung der Häuser beginnt ab Oberkante Kellersohle bis Unterkante Dachziegel.

Kellerbodenplatte und Kelleraußenwände aus WU-Beton als Teilfertigwände (z.B. „Sandwichelemente“) oder in Ortbeton als „Weiße Wanne“. Dehnfugen in den Kelleraußenwänden werden durch Dehnfugenbänder geschlossen. Die Keller-außenwandflächen erhalten eine ca. 6 cm dicke Perimeter-Wärmedämmung (gemäß Wärmeschutzberechnung). Geschossdecken als Fertigdecken, Teilfertigdecken (z.B. „Filigrandecken“) oder aus Ortbeton. Fenster- und Türstürze in Beton.

2.2 Maurerarbeiten

Haustrenn- und Innenwände im Kellergeschoss, alle Außenwände im Erdgeschoss, Dach-Geschoss und im Spitzboden, und die tragenden Wände in diesen Geschossen werden aus Kalksandsteinen nach Statik hergestellt. Zwischen den Haustrennwänden wird eine ca. 3 bis 4 cm dicke Mineralfasermatte eingebaut. Die tragende Wände erhalten unter den Dachziegeln einen Wärmeschutz durch Einbau einer geeigneten Dämmstoffplatte.

Alle sonstigen Innenwände im Erdgeschoss, Dachgeschoss und im Spitzboden werden aus Gipswandbauplatten hergestellt. Evtl. Mörtelfugen im Keller erhalten einen Fugenglattstrich. Vorsatzwände und Schächte werden aus Gipskartonplatten auf Metallständerwerk erstellt.

2.3 Dachkonstruktion

Dachstuhl aus Nadelholz Güteklasse S10 bzw. S11 nach Statik. Konstruktion nach Planung. Dachüberstände werden unter den Sparrenüberständen verschalt und weiß lasiert.

2.4 Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Dacheindeckung mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen auf wasserdampfdurchlässigen Unterspannbahnen, Lattung, Konterlattung und Trockenfirst, mit First- und Ortgangsteinen. Seitliche Verkleidung der Dachaufbauten aus Titanzinklechprofilen oder feuchtigkeitsresistente Systembauplatten (z.B. Produkt von Rockwool). Geneigte Dächer der Dachaufbauten erhalten eine Eindeckung wie vor beschrieben.

Dachaufbauten mit Flachdach erhalten eine Eindichtung aus bituminösen oder PVC- Dachbahnen und Titanzinklechabdeckungen an den Randbereichen.

Ableitungen des Regenwassers über Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinklech, mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal.

Ein Velux-Dachflächenfenster im Spitzboden gemäß Bauzeichnung.

2.5 Fassaden

Die Außenwände erhalten teilweise ein Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche. Ansonsten Verblendsteine, Farbe rotbraun. Einbau von Mineralfasermatten, wasserabweisend und ohne Luftschicht, zwischen Mauerwerk und Verblendung. Dicke gemäß EnEv.

Abweichend erhalten die Häuser lfd. Nr. 5 und 6, zur Straße teilweise Fassadenflächenverkleidungen aus Systembauplatten auf geeigneter Unterkonstruktion mit zwischenliegender Wärmedämmung gemäß EnEv.

2.6 Fenster-, Fenstertür- und Haustüranlagen

Ausführung aus Kunststoffprofilen, Farbe weiß, mit Isolierverglasung, U- Wert mind. 1,4 W/m²K, Anzahl und Ausführung gemäß Zeichnungen mit verdeckt liegenden Einhandbeschlägen, je Raum 1 Fensterflügel mit Dreh-Kipp-Beschlag, ansonsten Drehflügel Fenster. Im Wohnzimmer ist eine 2- flügelige Terrassenfenstertüranlage mit Dreh- bzw. Dreh- Kippbeschlägen ausgestattet. Die anderen Anlagen sind feststehend.

Kunststoff-Rollläden an allen Fenstern im Erd- und Dachgeschoss (außer an Dachflächenfenstern).

Haustüre gemäß Bauzeichnung, Material und Verglasung wie vor, mit äußerer Handschale, innerem Türdrücker, Mehrfachverriegelung und Zylinderschloss mit 3 Schlüsseln.

Kunststoff-Kellerfenster mit Isolierverglasung. Kunststofflichtschächte mit verzinktem Abdeckrost.

2.7 Schlosserarbeiten

Geschosstreppen vom Keller bis zum Spitzboden als Stahlkonstruktion (Zweiholmtreppe) mit schallentkoppelten Montageverankerungen. Buche Massivstufen, unsortiert und parkettverleimt. Buche-Handlauf (am Mauerwerk), endlackiert.

Erforderliche Brüstungsgeländer als Harfenkonstruktion.

3. HAUSTECHNIK

3.1 Heizungsanlage

Die Beheizung der Häuser und die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Brennwertechnik im Spitzboden mit 120 Ltr. Warmwasserspeicher, Fabrikat Brötje oder gleichwertig. Steuerung über eine witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung mit Zeit-Schaltuhr und Außenthermostat.

Leistung gemäß Wärmebedarfberechnung nach DIN.
Warmwasserversorgung der Küchen, Bäder und WC's über eine Zirkulationsleitung im Steigestrang.
Die Wohnräume im Erd-, Dachgeschoss und Spitzboden erhalten eine Warmwasserfußbodenheizung. Die Regelung der Heizkreise erfolgt über einzelnen Raumthermostate zur separaten Regulierung, Dimensionierung gemäß Wärmebedarfberechnung.
Der Kellerflur erhält einen Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil, werkseitig pulverbeschichtet.

3.2 Sanitärinstallationen

Schmutzwasser wird über HT-, KG- Rohre (PVC) oder SML- Rohre in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Im Kellergeschoss verlaufende Leitungen werden auf Putz an Wänden und unter Decken verlegt.
Warm- und Kaltwasserleitungen aus Kupfer- oder Kunststoffrohr. Einbau eines Feinfilters im Kaltwasserrohrnetz hinter der Wasseruhr.
Weiße Sanitär-Einrichtungsgegenstände, Fabrikat Villeroy-Boch, Serie Omnia Classic und Kaldewei- Wannen oder gleichwertig. Armaturen mit verchromten Oberflächen, Fabrikat Grohe-Eurosmart oder gleichwertig. Im Bad und WC werden in die Fliesenflächen eingelassene Spiegel montiert. Sanitäre Zubehörteile wie Handtuchhalter, Papierrollenhalter und Duschtrennungen werden nicht geliefert. Eingerichtet werden:
Außen: KW-Außenzapfstelle im Terrassenbereich (frostsicher).
Keller: KW-Anschluss für Waschmaschine mit Abfluss. Einleitung des Schmutzwassers in separate Überflurpumpe.
WC: Handwaschbecken ca. 45 cm mit Einhebelmischbatterie. Wandhängetief-spül-WC mit Unterputzspülkasten und Drückerplatte, Kunststoffstoffsitz und Deckel.
Küche: Warm- und Kaltwasseranschluss für eine Spüle mit Abfluss, ohne Armatur sowie Kalt- und Abwasseranschlüsse für eine Spülmaschine mit verchromten Eckventil werdenvorgerichtet.

Bad: Körperformeinbauwanne 170/75 cm mit Ab- und Überlaufgarnitur, Einhebelwannenfüll- und Brausearmatur; Handbrause mit Metaflex-Schlauch. Duschtasse 80x80 oder 90x90 cm mit Ab- und Überlaufgarnitur, Einhebelmischbatterie, Wandstange und Handbrause mit Metaflexschlauch. Waschtisch ca.60 cm mit Einhebelmischbatterie. Porzellantiefspül-Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Drückerplatte und Kunststoffstoffsitz mit -Deckel.

3.3 Elektroinstallationen

Stromanschluss zum Zählerschrank im Keller. Elektroinstallation in den Kellerräumen nach VDE-Vorschriften in Aufputzleitungen. Einbau einer Ringerdungsleitung.
Kellerflure und Wohngeschosse erhalten Unterputzinstallation. Schalter und Steckdosen im Kellergeschoss auf Putz, Farbe grau, in den Wohngeschossen und im Kellerflur weiß, Fabrikat Busch-Jäger oder gleichwertig. Installiert werden:
Kellerräume: Je 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und 3 Steckdosen, 1 Anschluss für Waschmaschine und 1 Anschluss für Trockner („Umluft“), 1 Anschluss für die Schmutzwasserpumpe.
Außen: 1 Außenbrennstelle im Eingangs- und im Terrassenbereich, 1 Außen-Steckdose im Terrassenbereich, alle mit innenliegendem Ausschalter.
Diele & Flure: Je 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter von Geschoss zu Geschoss und 1 Steckdose.
Klingelanlage mit Gong in der Erdgeschossdiele ohne Klingeltaster.
Küche: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 1 Brennstelle, 3 Doppel- und 2 Einfachsteckdosen, je 1 Anschluss für Elektroherd und Spülmaschine.
Wohnzimmer: 2 Deckenbrennstellen mit Ausschalter, 3 Doppel- und 1 Einfachsteckdose, je 1 Antennen- u. Telefonleerdose mit Zuleitung bis Unterkante Keller-Decke.
WC: 1 Wandbrennstelle und 2 Deckeneinbaustrahler (in Halogenhochvolt- oder Niedervolttechnik nach Ang-

abe des Architekten) mit Ausschalter, 1 Steckdose.

Bad: 1 Wandbrennstelle und 4 Deckeneinbaustrahler wie vor beschrieben mit Ausschalter, 2 Steckdose.

Schlafzimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 1 Einfach- und 2 Doppelsteckdosen und 1 Leerdose mit Leerrohr bis Kellerdeckenunterkante für Antenne oder Telefon.

Kinderzimmer: Je 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 1 Einfach- und 2 Doppelsteckdosen und 1 Leerdose mit Leerrohr bis Kellerdeckenunterkante für Antenne oder Telefon.

Spitzboden: 2 Deckenbrennstellen mit Ausschalter und Anschlüssen für die Heizungsanlage. 1 Leerrohr für Antenne oder Telefon bis zum Keller, 1 Einfach- und 2 Doppelsteckdosen.

Heizraum: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 1 Einfachsteckdose

Haus lfd. Nr. 5 und 6

Büro im EG: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 1 Einfach- und 2 Doppelsteckdosen und 1 Leerdose mit Leerrohr bis Kellerdeckenunterkante für Antenne oder Telefon.

Ankleide im DG: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 2 Einfachsteckdosen

4. INNENAUSBAU

4.1 Putz

Haftputz oder Spachtelung auf den Wänden im Erd-, Dachgeschoss und Spitzboden sowie im Keller- und Spitzbodenflur in glatter Oberflächenqualität. Deckenputz auf den Untersichten der Ortbetondecken. Fertigdeckenuntersichten werden, soweit vorhanden, gespachtelt. Wände und Decken im Keller werden nicht verputzt. Einbau der erforderlichen Eckschutzschienen und Ummantelung von Installationsleitungen in den Wohngeschossen.

Verkleiden der Dachuntersichten im Dachgeschoss und

im Spitzboden mit Gipskartonplatten. Die Anschlüsse dieser Deckenverkleidungen an die Wände werden als Bewegungsfuge ausgebildet.

Die Dachflächen erhalten eine mineralische Wärmedämmung gemäß EnEv als Zwischen-sparrendämmung (z.B. Klemmfilz) mit Dampfbremse.

4.2 Estrich

Schwimmender Estrich gemäß EnEv im Keller, im Erdgeschoss, Dachgeschoss und im Spitzboden.

4.3 Natursteinarbeiten

Innenfensterbänke im Erdgeschoss, Dachgeschoss und im Spitzboden, sofern Fensteranlagen nicht bodentief, aus Granit (z.B. Bianco- Sardo), Oberfläche geschliffen und poliert, ohne Scheuerleisten. Außenfensterbänke in den Verblendsteinflächen aus Granit Nero- Impala,. Außen-Fensterbänke an den Gauben und in den Putz- und Systemplattenflächen aus Aluminium mit Antidröhn-Belag. Eingangsstufe als Beton-Fertigteil bzw. belegt nach Vorgabe des Architekten.

4.4 Fliesen

In der Küche, im Bad, im WC und in der Keller- sowie Erdgeschosssdiele werden Bodenfliesen im Format 20/20 cm bis 33/33 cm verlegt.

Wandfliesen werden im Bad und WC raumhoch (außer Dachschrägen), im Format 20/25 bis 33/33 cm verlegt. Ca. 60 cm hoher Fliesenspiegel in der Küche, jedoch maximal 4 qm.

Die Auswahl der Fliesen erfolgt in einer Fliesen-fachausstellung. Zugrundegelegte Fliesenpreise bis 21 € je qm incl. MwSt. Minderpreise werden nicht verrechnet. Verfugungen werden in grau oder weiß ausgeführt. Dauerelastische Versiegelungen der Fugen im Wand-Wand-, Wand-Bodenbereich und an den Wannen und Duschtassen. Bei diesen Versiegelungen handelt es sich

um Wartungsfugen seitens des Erwerbers.

4.5 Innentüren

Innentürblätter und Zargen mit dreiseitigen Dämpfungsprofilen und Aluminiumbeschlägen. Oberflächen wahlweise mit Kunststoffbeschichtung in weiß oder Buchedekor.

4.6 Malerarbeiten

Das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, Tapeziervorbereitungen wie zum Beispiel das Aufstreichen oder Aufkleben von Makulatur oder ähnlichem Material und der Anstrich der Treppenkonstruktion sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

(kleinere Ausbesserungen an Putz- und Gipskartonflächen gehören zu diesem Gewerk)

4.7 Teppichböden

Die Lieferung und Verlegung von Teppichböden und Fußleisten ist im Leistungs- und Lieferumfang ebenfalls nicht enthalten.

4.8 Reinigung

Vor Beginn der Eigenleistung (Malerarbeiten und Teppichböden etc.) werden die Häuser besenrein übergeben. Eine weitere Reinigung erfolgt nicht.

5. AUSSENANLAGEN

5.1 Hausanschlüsse

Anschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Schmutz- und Regenwasser an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit den erforderlichen Erdarbeiten und Anschlussgebühren. Die vom Verkäufer für die Versorgung der Häuser abgeschlossenen Lieferverträge mit den

Stadtwerken und die Zählereinbaugebühren sind von den Käufern zu übernehmen.

5.2 Erdarbeiten

Aushub- und Verfüllarbeiten entsprechend den Erfordernissen. Nach Beendigung der Bauarbeiten wird der Bauschutt entfernt und Oberboden maschinell grob planiert. Die Geländehöhen ergeben sich hierbei aus der Genehmigungsplanung. Das Feinplanum des Oberbodens gehört nicht zum Leistungsumfang. Notwendige Böschungen werden entsprechend den Richtlinien des Nachbarrechtsgesetzes NRW angelegt und müssen geduldet werden.

5.3 Gartenanlage

Die fachgerechte Bepflanzung und Entwässerung der Frei- und Gartenflächen und Grundstücks-Einfriedungen gehören nicht zum Leistungsumfang. Das Pflanzgebot der Stadt Kempen ist bei der Herstellung der Grünflächen zu berücksichtigen.

5.4 Pflasterarbeiten

Pflasterung der Hauszugangswege, der Garagenzufahrten/ PKW-Stellplätze mit Verbundsteinen. Die Terrassen werden über die gesamte Hausbreite und ca. 2,50 m tief mit Verbundsteinen gepflastert.

5.6 Terrassentrennwand

Auf der gemeinsamen Grenze zwischen den Doppelhaushälften wird eine 2,5 Meter lange und ca. 2 Meter hohe Terrassentrennwand aus Holzflechtwerk erstellt.

5.5 Sonstiges

Sonderwünsche und weitere Eigenleistungen können nach Absprache und Bautenstand berücksichtigt werden.