

Bauvorhaben: Neubau eines Reihenhauses (Haus 1)
Nachheidener Weg
41236 Mönchengladbach

Bau- und Leistungsbeschreibung

(Diese Bau- und Leistungsbeschreibung gilt für die Ausstattung und den Leistungsumfang der durch die hier beigefügten Zeichnungen beschriebenen Wohnbebauung. Abweichungen in der Ausführung sind möglich.)

Allgemeine Grundlagen

Beim geplanten Wohnprojekt handelt es sich um die Errichtung eines Reihenhauses in Massivbauweise. Alle auf einem Grundstück entstehenden Gebäude werden über eine neue Straße erschlossen. Die Bauausführung erfolgt unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik sowie der DIN-Normen in der zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Baubeschreibung verbindlichen Fassung. Änderungen durch Auflagen der Behörden bleiben vorbehalten.

Nicht Bestandteil des Leistungsumfanges ist das in den Planunterlagen dargestellte Mobiliar, dies ist nur ein Einrichtungsvorschlag.

Bei der Wohnflächenberechnung wurden die Konstruktionsmaße zugrunde gelegt. Maß- und Flächentoleranzen von bis zu 3% gegenüber den Bauplänen sind möglich.

In der Baubeschreibung aufgeführte Leistungen und Ausstattungen können durch andere, gleichwertige ersetzt werden. Sonderwünsche sind gegen Mehrpreis erhältlich.

Blower-Door-Test (Differenzdruck-Messverfahren) und Dichtheitsprüfung (Zustands- und Funktionsprüfung von Abwasserleitungen) erfolgen nach Abschluss der Bauarbeiten. Die Hausanschlusskosten (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation) sowie die behördlichen Endabnahme sind im Preis inbegriffen.

01 Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstückes, den Aushub der Baugrube, die Gründung und Rohrgräben sowie das fachgerechte Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume und der Mutterbodengrobplanierung auf der verbleibenden Freifläche. Das Geländeniveau ergibt sich aus der vorhandenen Bodenmenge. Das Feinplanen oder das zusätzliche Anliefern des Oberbodens sowie die Errichtung von Stützwänden oder ähnlichen Einrichtungen gehören nicht zum Leistungsumfang.

02 Gebäudegründung

Als Gründung der Häuser wird grundsätzlich eine Stahlbetonbodenplatte vorgesehen. Diese wird nach statischem Erfordernis bemessen und bewehrt. Die Gründung der nicht unterkellerten Doppelhaushälfte erfolgt auf der unterseitig gedämmten Betonplatte gemäß dem Bodengutachten. Die Bodenplatte wird aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) ausgeführt. Die tragende Bodenplatte wird gemäß statischer Berechnung erstellt.

03 Geschosswände

Die Außenwände werden aus 36,5 Porotonstein gemäß Statik, Schall- und Wärmeschutzanforderung in Massivbauweise erstellt. Die Haustrennwände werden aus Gründen des Schallschutzes aus KS-Mauerwerk mit einer Trennfuge von ca. 4 cm (verfüllt mit Trittschallplatten mit einer breiten Überlappung) ausgeführt. Die Innenwände werden ebenfalls in Massivbauweise (Kalksandstein) hergestellt. Die nicht tragenden Wände können in Trockenbau ausgeführt werden.

2

04 Geschosdecke

Alle Geschosdecken werden aus Stahlbeton gemäß statischer Berechnung ausgeführt.

05 Fassade

Die äußere Gestaltung der Fassade erfolgt mit einem Zementputz mit Armierung und einem weißen AQUABALANCE 2mm Oberputz (Natürlicher Schutz vor Algen- und Pilzbefall) in der Farbe Weiß mit Akzenten in schiefergrauer Farbe. Der Fassadensockel wird in schiefergrauer Farbe ausgeführt.

06 Dach

Das Satteldach wird nach Zeichnung und Statik aus zimmermannsmäßigen Konstruktionsvollholz hergestellt. Die Dacheindeckung erfolgt mit Flachdachpfannen Flandern Plus (oder gleichwertig) schwarz matt glasiert auf Lattung und Konter-Lattung, Mineralwolldämmung nach Energieeinsparverordnung zwischen den Sparren, Dachrinnen und Fallrohren aus Titanzinkblech werden an die in Bebauungsplan vorgeschriebene Entwässerung angeschlossen. Sparrenabdeckung mit Schieferplatten 30/30cm. Die Dachschrägen werden mit Gipskarton verkleiden und die Stoßfugen gespachtelt (Qualität Q2).

07 Fenster

Die Fenster und Fenstertüren Profil VEKA Softline 82AD (oder gleichwertig) werden aus Kunststoff-Profilen außen in der Farbe Schiefergrau genarbt/ Innen Weiß, mit einer 3-fachen Verglasung ausgeführt, Dichtung schwarz.

Alle Fenster im EG, OG und DG (außer Dachflächenfenster) werden mit wetterfesten Kunststoffrollläden Farbe Grau ausgestattet. Alle Rollläden (Außer Rollläden bei den Fluchtwegen) sind mit einem elektrischen Rollladenantrieb ausgestattet.

Die Außenfensterbänke werden als witterungsbeständige Aluminiumfensterbänke natur-eloxiert oder lackiert eingebaut, in der Farbe Schiefergrau. Die Innenfensterbänke bestehen aus Kunststein Microcarrara oder Granit „Padang grau“ oder gleichwertigem Material. Die Fensterbänke im Bad können abweichend hiervon gefliest werden.

Die Dachflächenfenster sind aus Kunststoff, Schwingflügel, Farbe Weiß GGU Thermo 114x1400 2-fach-Verglasung oder gleichwertig (keine Rollläden vorgesehen).

08 Hauseingangstür

Türenbeschreibung

Aluminium-Haustüren mit Einsatzfüllung Groke Express 2019 (oder gleichwertig) **Farbe Schiefergrau** oder ähnlich

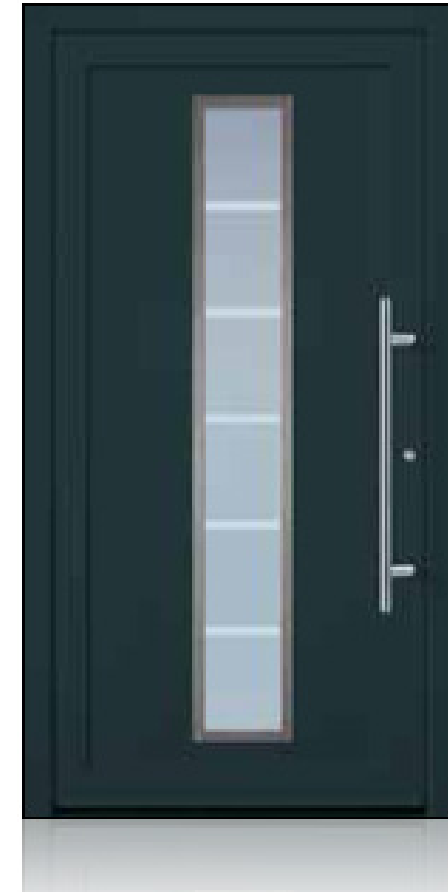
Oberfläche Feinstruktur

Türfüllung aus Aluminium Stärke 42 mm

Profilsystem Arcade

Beschlag und Glassicherheit RC2

Glas 3-fach Verglasung



09 Treppe

Die Treppen werden als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt und mit Granit „Padang“ (oder gleichwertig) verkleidet. Der Treppenhandlauf ist aus Edelstahl.

10 Heizungsinstallationen

Die Heizungsanlage wird als Warmwasser-Fußboden-Heizung mit einer zentralen Warmwasserversorgung im Dachgeschoß angeordnet.

Heizungsdimensionierung erfolgt nach einer Wärmebedarfsberechnung. Heizungsfabrikat ist eins der BRÖTJE Gas-Brennwerttechnik WGB-U15 H E Ecotherm Plus, Gas-BW Kessel inkl. CosmoSolarpaket WK 254 Set als Auf-Dach-Montage mit 3 Kollektoren, Solarwarmwasserspeicher 400L, Rauchgasabzug nach Anforderung.

11 Sanitärinstallationen

Die Sanitärinstallationen werden unter Berücksichtigung der örtlichen Vorschriften ausgeführt.

Die Abwasserleitung werden als Steigestrang mit einem schallgedämmten Rohr verlegt (Rehau Raupiano Plus oder gleichwertig). Die Wasserleitungen werden mit einem Mehrschichtverbundrohr verlegt (Hersteller: KanTherm oder gleichwertig). Die waagerechten Leitungen werden mit einem Hochtemperatur Rohr verlegt. Alle Abwasserleitungen sind mit einem Schutzschlauch isoliert. Die Sanitärobjekte und Armaturen werden im Fabrikat **Take 3000** oder gleichwertig ausgeführt. Alle abweichenden Fabrikate bzw. Sanitär-Ausstattungen können auf Wunsch und gegen Mehr-/Minderkostenberechnung ausgewählt werden. Alle Fabrikate können abweichend gegen gleichwertige ausgetauscht werden.

HWR

- 1 Hauseinführung Trinkwasser
- 1 Trinkwasserbereiter
- 1 Anschluss für Waschmaschine

Küche

- 1 Anschluss für Spülmaschine und Spüle

Gäste-WC EG

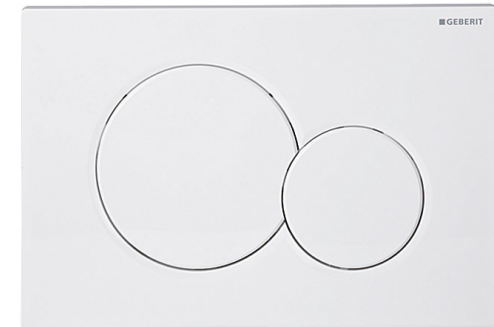
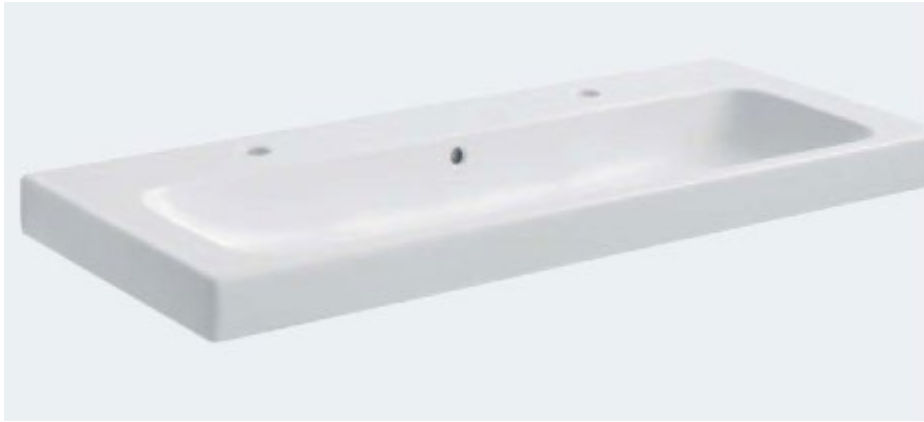
- 1 Wand-Tief-Spül-WC spülrandlos weiß
- 1 Handwaschbecken 50/40cm weiß
- 1 Waschtisch-Einhebelmischer chrom, mit Ablaufgarnitur
- 1 Abdeckplatte GEBERIT Sigma01 weiß
- 1 VIEGA Geruchsverschluss Sifon chrom
- 1 WC-Sitz Absenkautomatik

Bad OG

- 1 Wand-Tief-Spül-WC spülrandlos weiß
- 1 Abdeckplatte GEBERIT Sigma01 weiß
- 1 Doppelwaschtisch 120x48,5cm weiß
- 2 VIEGA Geruchsverschluss Sifon chrom
- 2 Waschtisch-Einhebelmischer chrom, mit Ablaufgarnitur
- 1 Badewanne SANIFORM PLUS 375-1 Stahl 180 x 80 cm
- 1 Wannen-Einhebelmischer Aufputz-Armatur
- 1 Cube Wannen-Brause-Set
- 1 Kaldewei Duschwanne SUPERPLAN 391-1 aus Stahl 100x100x2,5cm weiß nicht für Bodengleich gedacht
- 1 Brause-Einhebelmischer Aufputz chrom
- 1 Cube Brausegarnitur mit Brausestange 90cm und Schlauch 160cm
- 1 Elektro-Badheizkörper ARES EK H1462 x 030 x 0580 1000W, weiss 9016 oder gleichwertig

Beispiel zur Bad-/ WC–Ausstattung:







7





12 Elektroinstallation

Die Elektroinstallationen werden fachgerecht nach den einschlägigen VDE-, EVU- und DIN-Vorschriften und unter Berücksichtigung der örtlichen Vorschriften ausgeführt.

Eingang Flur, EG

- 1 Serienschaltungskontrolle mit 2 Brennstelle
- 1 Steckdose
- 1 Wechselschaltung mit Brennstelle
- 1 Außensteckdose

Gäste WC, EG

- 1 Kontrollschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose
- 1 Jalousieschaltung
- 1 Thermostat

Hauswirtschaftsraum, EG

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose
- 1 Steckdose Waschmaschine
- 1 Steckdose Trockner
- 1 Steckdosen AP für Router
- 1 Lüfter
- 1 Zählerschrank

Küche, EG

- 2 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose Spülmaschine
- 1 Jalousieschaltung
- 1 Steckdose
- 8 Arbeitssteckdose
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Backofen
- 1 Steckdose Mikrowelle
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube



- 1 Starkstrom-Anschluss E-Herd
- 1 Thermostat

Wohnzimmer/Essen, EG

- 2 Wechselschaltung mit Brennstelle
- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 8 Steckdosen
- 1 Serienkontrollschaltung mit 3 Brennstellen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Telefonanschluss
- 2 Jalousieschaltung
- 1 Außensteckdose
- 1 Thermostat

Treppe zu DG

- 1 Wechselschaltung mit Brennstelle

Flur, DG

- 1 Wechselschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose

Bad, DG

- 2 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Thermostat
- 2 Steckdose

Abstellraum, DG

- 2 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Jalousieschaltung
- 1 Steckdose

Kind, DG

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 3 Steckdose
- 1 Jalousieschaltung

- 1 Thermostat
- 1 Antennenanschluss
- 1 Netzwerkanschluss Cat 7

Eltern, DG

- 1 Kreuzschaltung mit Brennstelle
- 3 Steckdose
- 1 Thermostat
- 1 Jalousieschaltung

Ankleide, DG

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose
- 1 Lüfter

Heizungsraum, Spitzb.

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose
- 2 Steckdose AP
- 1 Zuleitung für Heizung
- 1 Zuleitung für Außenfühler

Speicher, Spitzb.

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 3 Steckdose
- 1 Thermostat
- 1 Jalousieschaltung

Treppe zu Spitzb.

- 1 Wechselschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose

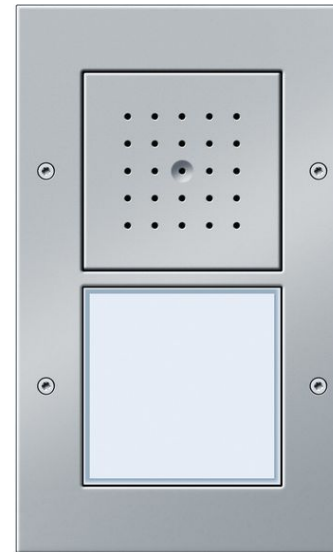
Garage

- 1 Wechselschaltung mit Brennstelle
- 3 Steckdose

1 Tasterschaltung für Toranlage

Sprechanlage

- 1 Türstation AP 1-fach Türkommunikation Farbe Alu (GIRA GmbH)
- 3 Wohnungsstation System 55. RW (GIRA GmbH)
- 1 Steuergerät Autio REG Türkommunikation (GIRA GmbH)



Außenanlage

- 1 Brennstelle Hauseingang
- 2 Wand-Brennstelle Terrasse
- 1 Kabel für Gartenbeleuchtung

Die Verkabelung für den Satelitanchluss wird vorbereitet. Die Satelitanlage ist im Preis nicht enthalten.

Auf Wunsch und gegen Mehrkostenberechnung können zusätzliche Elektroinstallationen vorgenommen werden (nur vor Beginn der Elektroarbeiten).

13 Innenputz

Alle KS-Wände und Decken im EG, DG und ggf. Dachspitzboden werden mit Gips-Putz in Q2 Qualität glatt verputzt, Dachschrägen im DG und Dachspitzboden mit Gipskartonplatten verkleidet.

14 Estrich

Die Fußböden werden mit schwimmendem Estrich als Heizestrich hergestellt.

15 Innentüren

Zimmertürelement JeldWen in Farbe Weiß (RAL 9016), glatt pigmentlackiert. Einlage Röhrenspan – gefalztes Element (oder gleichwertig).
Türdrückergarnitur Edelstahl matt (oder gleichwertig).

16 Fliesenarbeiten

In Badezimmer und Gäste-WC werden die Wandflächen in den Spritzwasserbereichen verfliesert. Die Verfliesung von Badewanne, Waschbecken und WC (bis zu einer Ablagehöhe) von ca. 1,20 m und im Bereich der Dusche ca. 2,00 m wird vorgenommen. Die restlichen Wandbereiche erhalten einen Fliesensockel. Wandfliesen im Format 30/60cm Farbe Weiß mit glatter oder matter Oberfläche, bei abweichender Ausführung Verrechnungspreis für Material € 20,00/m² inkl. MwSt. + Verlegungskosten.

Badzimmer und WC mit Bodenfliesen werden aus Feinsteinzeug Farbe grau verfugt, im Format 30/60cm, bei abweichender Ausführung Verrechnungspreis für Material € 22,00/m² inkl. MwSt. + Verlegungskosten. Die Auswahl der Fliesenmuster können Sie bei unseren Lieferanten aussuchen (Wandfliesen für 20,00 €/m² inkl. MwSt. und Bodenfliesen für 22,00 €/m² inkl. MwSt.). Die erforderlichen Eckschutz- und Abschluss-Schienen (Jully-Schienen) werden aus Kunststoff in Viertelkreis-Abschlussprofil Farbe weis verlegt.

Fliesen in anderen Formaten (z.B. Mosaik, Fliesen in großem oder kleinem Format) können einen Mehrpreis bei der Verlegung verursachen.

17 Maler- und Bodenbelagsarbeiten

Die Maler- und Bodenbelagsarbeiten sind Eigenleistung des Auftraggebers.

18 Außenanlagen

Die Terrasse, der Hauszugang und der Garagenvorplatz werden (gemäß Plan) mit Betonstein-Pflaster-Belag im Format 10/20 cm (Terrasse 40/40 Betonstein-Platten) in der Farbe anthrazit erstellt. Abweichende Ausführung erfolgen gegen Mehr- oder Minderpreisberechnung.

Die 1,20m hohe Doppelstabmattenzaunanlage 6/5/6 wird an den Grundstücksabgrenzungen im Garten aufgestellt.

19 Garage

Eine ca. 6,00x2,95x2,55m lange Stahlbeton-Fertigarage mit einem 2,98x2,95x2,55m Anbau wird mit einem Spezialfahrzeug zum Aufstellort gebracht und auf vorhandene Fundamente abgesetzt. Grobkornputz 1,5 mm weiß. Garagendach mit spezieller Dachbeschichtung. **Die Garage wird innen nicht verputzt.** Durch Hörmann Sektionaltor Typ LPU 40 Stahl, 42 mm Dämmung, M-Sicke, Woodgrain RAL 9016 (oder gleichwertig) erfolgt der elektrische Antrieb. 1 Steckdose für Motor und 1 Arbeitssteckdose sowie eine Brennstelle.

Brandschutz

Die zentralen Anforderungen an den Brandschutz entsprechen der allgemeinen Formulierungen in § 3 Abs. 1 und § 14 der MBO. Die Anforderungen an den statisch-konstruktiven Brandschutz für tragende und nichttragende Bauteile sind gem. DIN EN 13 501, DIN 4102 (sowie nach DIN EN 1992-1-2:2010-12 und DIN EN 1996-1-2:2011-04) berücksichtigt. Zusätzlich wurden zum verbesserten Schutz in der Außenfassade/-dämmung Brandriegel vorgesehen.

Baustelleneinrichtung / Bauleitung

Die Baustelle muss mit Lieferfahrzeugen frei zu befahren sein. Wasser und Strom werden kostenlos zur Verfügung gestellt. Baucontainer, Baustellen-WC, Bauzäune werden errichtet. Das Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung, das Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines

Terminplans, die Dokumentation des Bauablaufs, das gemeinsame Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen, die Rechnungsprüfung, die Kostenkontrolle, die Organisation der Abnahmen, die Zusammenstellung der Unterlagen und die Übergabe des Objektes erfolgt durch die örtliche Bauleitung.

Angabenvorbehalt

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen der vorliegenden Baupläne, die das Gesamtkonzept und den Wert nicht negativ beeinflussen, aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Gründe vorbehalten sind. Ebenso vorbehalten sind Abweichungen der Farb- und Mustergebung der Materialien, sofern qualitative Gleichheit besteht. Darüber hinaus sind sowohl Abweichungen von den Maßen der Grundrisse als auch Abweichungen von Einzelheiten möglich, wenn die Detailplanung, die Ausführungsplanung und/oder die Bauausführung einer Änderung unterliegt. Die Darstellungen und Bilder sind beispielhaft. Nicht zu dem Leistungs- und Lieferumfang gehört die auf den Bildern abgebildete Bepflanzung.

Aufgrund von täglich neu entstehender Wohnfeuchtigkeit und in den Bauteilen noch enthaltener Baufeuchtigkeit muss das Haus täglich mehrmals gelüftet werden. Aus den Bauteilen kann noch die Restfeuchtigkeit (ca. 2 Jahre) entweichen, dies muss durch die Beheizung des Hauses unterstützt werden.

Für vertragsgegenständliche Leistungen beginnt die Gewährleistungspflicht mit der förmlichen Abnahme und endet nach Ablauf von zwei Jahren für mechanisch bewegliche, elektrische und feuerberührte Bauteile, von sechs Monaten für Leuchtmittel und nach Ablauf von fünf Jahren für alle übrigen Baubestandteile. Eine bei der Abnahme mangelfreie Sache, die aufgrund gebrauchsbedingten Verschleißes oder unvermeidbarer Alterung noch vor Ablauf des Gewährleistungszeitraums mangelhaft wird, stellt keinen Mangel des Bauwerks dar. Die Instandhaltung und Wartung solcher Baubestandteile durch den Erwerber ist unerlässlich. Jährlich soll die Heizungsanlage im Auftrag der Eigentümer von einer Fachfirma gewartet werden, damit die Gewährleistung bestehen bleibt.

Setzungsbedingte Spannungen im Mauerwerk oder Schwindrisse im Beton können eventuell zu vereinzelt Rissen der Wandoberfläche führen. Dies gilt insbesondere auch für die Anschlüsse von Putzflächen an angrenzende Bauteile sowie die Anschlüsse von Trockenbauwänden oder -verkleidungen an massive Bauteile und **elastische Verfügen von Sanitärobjekten oder Sockelanschlüssen (Hierbei handelt es sich um Wartungsfugen, deren Dichtstoffe einer regelmäßigen Überprüfung und einer Erneuerung durch den Eigentümer bedürfen)**. Jene Risse der Wandoberfläche sind aufgrund der Setzung in den ersten Jahren unvermeidbar und stellen folglich keinen Mangel des Bauwerks dar. Ausdrücklich verwiesen wird auf die gültigen Richtlinien DIN 18201 Toleranzen im Bauwesen und DIN 18202 Toleranzen im Hochbau und die Ausführungsvorschriften der verwendeten Materialien. Ebenfalls bleiben Setzungen des Erdreichs im Bereich der Pflasterflächen und ggf. der an das Haus angrenzenden Betonwinkелеlemente durch Verfüllung des Arbeitsraumes unberücksichtigt. Eine spätere Anhebung des Pflasters ist möglich, da das Pflaster im Sand- oder Splittbett verlegt wird.

Die Gewährleistungspflicht beträgt für technische Antriebe, sanitäre Einrichtungsgegenstände und Holzteile im Außenbereich sowie Anstriche im Außenbereich zwei Jahre. Zu beachten ist, dass Unterschiede der tatsächlichen Farbe zu jener in den Prospektunterlagen nicht ausgeschlossen sind.