

Baubeschreibung

für den Neubau eines Reihenend-, Reihemittel bzw. eines Doppelhauses (Hälfte)

INHALTSVERZEICHNIS

I Allgemeine Baubeschreibung

1. Baubeschreibung-Termine
2. Vertragsbedingungen
3. Zahlungen-Sicherheiten
4. Unterlagen

II Technische Baubeschreibung

1. Baugrundstück
2. Baustelleneinrichtung
3. Erdarbeiten
4. Gründung
5. Wände
 - 5.1 Außenwände
 - 5.1.1 Außenwandbekleidungen
 - 5.2 Innenwände
 - 5.2.1 Innenwandbekleidungen
6. Decken
 - 6.1 Geschosßdecken
 - 6.2 Deckenbekleidungen
7. Dach
 - 7.1 Dachkonstruktion
 - 7.2 Dachdeckung
8. Treppe und Geländer
 - 8.1 Erdgeschoßtreppe
9. Fenster
10. Innen- und Außentüren
11. Fußbodenbeläge
 - 11.1 Estrich
 - 11.2 Fliesen
 - 11.3 Bodenbelag
12. Anstrich- und Tapezierarbeiten
13. Elektroinstallation
14. Heizungsinstallation
 - 14.1 Kessel
 - 14.2 Heizkörper
15. Sanitärinstallation
 - 15.1 Leitungen
 - 15.2 Objekte
16. Lüftungsanlage
17. Hauseingang, Terrasse, Gartenanlage und Sonstiges

I Allgemeine Baubeschreibung

1. Baubeschreibung-Termine

Bei der Baumaßnahme handelt es sich um den Neubau eines Reihenhauses in Rosdorf, Schmiedestraße 11a-e. Zum Leistungsumfang gehört die komplette Erstellung des Wohnhauses.

Besonderheiten:

- 1. Energiestandard nach KFW55 (EnEV2014), KFW40+ (EnEV2016)**
- 2. 6,7 KWp Photovoltaikanlage mit 2KW Stromspeicher (optional)**
- 3. Zentral-Eisspeicherheizung**
- 4. Elektrische Rollläden**
- 5. Zwei Balkone**
- 6. Aluminiumhaustür mit Motorschloss**
- 7. Hochwertige Elektroausstattung mit Netzwerk in allen Räumen**
- 8. Gehobene Oberflächenausführung aller Wände und Böden.**
- 9. Zwei abgeschlossene Wohneinheiten**
- 10. Separater Kellerersatzraum in unmittelbarer Nähe**
- 11. Raumkühlung im Sommer**
- 12. Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung**
- 13. Barrierefreies Ausführung im Erdgeschoss**
- 14. Gegensprechanlage mit Türöffner**
- 15. Hochwertige Außenanlage mit Einfriedung und Außenbeleuchtung**
- 16. Einbaumöbel in Flur und Bädern**
- 17. Granit-Treppenbelag**
- 18. Hochwertige Innentüren und Fensterbänke**

Das Wohnhaus wird in Massivbauweise mit Thermohaut (Vollwärmeschutzsystem) hergestellt.

Die Objekte sind fertiggestellt.

II. Technische Baubeschreibung

1. Baugrundstück

Das Grundstück liegt in einem erschlossenen Baugebiet in innerörtlicher Lage .
Die angrenzenden Grundstücke sind bebaut .

2. Baustelleneinrichtung

Entsprechend der Gegebenheiten und Anforderungen.

3. Erdarbeiten

Die Beseitigung der überflüssigen Bodenmassen wurden entsprechend des Bodengutachtens entsorgt.
Frostschürzen- und Fundamentaushübe wurden entsprechend der Statik durchgeführt.
Frostschutzkies/schotter wurde entsprechend in erforderlichen Dicken unterhalb der Sohlplatte und Fundamenten eingebaut und verdichtet.

4. Gründung

Hierbei handelt es sich um eine Plattengründung mit Randverstärkung und Frostschutzunterbau lt. Empfehlung und Berechnung des Statikers.

5. Wände

5.1 Außenwände

Die Außenwände im Erd- und Obergeschoß wurden aus Hochlochziegeln, 17,5 / 24cm dick, entsprechend der statischen Berechnung und der Berechnung nach EnEV hergestellt. Die horizontale Abdichtung erfolgte in der ersten MW-Schicht aus einer Lage R500 und zur Sohlplatte hin mit einer G200S4.

5.1.1 Außenwandbekleidung

Das Außenmauerwerk ist mit einem Wärmedämmverbundsystem mit 18cm =<d>= 20cm Dämmung der WL035/032 und Münchener Reibputz d=ca. 3mm versehen. Farbe : Grau/Abgetönt.

5.2 Innenwände

Die Innenwände aller Geschosse wurden überwiegend aus Gipskartonkonstruktionen errichtet.

5.2.1 Innenwandbekleidungen

Im Erd- und im Obergeschoß wurden die Wände mit Gipsputz verputzt. Oberfläche geeignet für Anstriche, Beschichtungstechniken, Tapeten oder Fliesenbekleidung.

Fliesenbekleidung

Für keramische Wandbeläge wurden ausschließlich Materialien der 1. Sorte verwendet.

Gipskartonverkleidung

Die Schrägen des Obergeschosses verfügen über eine den Anforderungen entsprechende Bekleidung auf Gipskartonplattenbasis.

6. Decken

6.1 Geschossdecken

Stahlbetondecken in erforderlichen Stärken entsprechend der Statik zwischen 20 und 26cm.

6.2. Deckenbekleidungen

Abgehängte Gipskartondecke (mit ca. 15cm Zwischenraum) im EG

7. Dach

7.1 Dachkonstruktion

Das Ziegeldach hat eine Neigung von 6-11 Grad.

Die Unterkonstruktion wurde als wasserfestes Unterdach ausgeführt. Statisch angepasst an die Aufnahme der Fotovoltaikanlage mit entsprechenden Sonderziegeln aus Aluminium und doppelter Traglattung.

7.2 Dachdeckung

Die Dacheindeckung erfolgte mit speziellen für die Dachneigung geeigneten Flachdachziegeln und wasserfestem Unterdach nach Vorgabe des Ziegelherstellers.

8. Treppen und Geländer

8.1 Erdgeschoßtreppe

Die Treppe besteht aus Stahlbeton mit Granitbelag.

9. Fenster

Die Fenster im EG u. OG wurden als Kunststoffenster (5/6-Kammerprofile) mit einem Ug-Wert von mind. 0,5-0,7 (Isolier-3 fachverglasung) herstellen.

Die Außenfensterbänke wurden aus dunklem Granit ausgeführt.

Die Innenfensterbänke wurden ebenfalls aus Eiche hergestellt.

Alle Fenster im EG und OG besitzen aufgestzte **elektrische** Rollläden mit Aluminium-Panzer.

10. Außen- und Innentüren

Die Außentür besteht aus Aluminium mit 3/5-fach Verriegelung mit **Motorschloss**.

Die Innentüren bestehen aus Röhrenspanstegeinlage mit Eicheneinleimern.

11. Fußbodenbeläge

11.1 Estrichbeläge

Alle Räume des Erd- und Obergeschosses besitzen einen schwimmenden Heiz-Anhydrit-Estrich. Wärmedämmung nach Anforderung (EnEV/DIN 4108). Trittschalldämmung nach DIN 4109 bzw. VDI 4100.

11.2 Keramische Bodenbeläge

Für keramische Bodenbeläge wurden ausschließlich Materialien der 1. Sorte verwendet.

Diese befinden sich ausschließlich in den Bädern.

11.3 Bodenbelag Parkett/Vinyl etc.

In allen anderen Räumen kann entsprechend des Wunsches der Bauherrin zwischen Parkett oder Vinyl gewählt werden. Siehe auch Regelung im Kaufvertrag.

12. Anstrich- und Tapezierarbeiten

In den Bädern befindet sich an den nicht gefliesten Wänden ein Dünnschichtlehmputz. Auf allen anderen Wänden der übrigen Räume befindet sich eine Glattvliesstapete mit weißem Anstrich.

13. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation einschl. der Hauptverteilung wurde nach VDE Vorschriften und den Maßgaben des örtlichen Elektro- Versorgungsunternehmens in kompletter Ausführung hergestellt.

1. Steckdosen, Netzwerkdosen, Sat-Dosen in ausreichender Anzahl
2. Gegensprechanlage
3. Lampenauslässe, teilweise mit Einbaustrahlern
4. Jalousietaster
5. 3-Kücheninstallationen (2 im EG, eine im OG)
6. Je Etage eine Verteilung
7. 6,7 KWp PV-Anlage mit 2KW Speicher
8. Anschluss beider Warmwasserspeicher

14. Heizungsinstallation

14.1 Kessel

Eingebaut wurde zentral für alle 5 Einheiten eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe von "Viessmann". Das Speichermedium Wasser befindet sich in einem Wassertank unter einem der 5 Häuser. Inhalt: ca. 250.000 l

Im OG befindet sich ein Elektro-Warmwasserspeicher mit 50-80l Inhalt und im EG einer mit 30l Inhalt.

Die Anlage wird dem AG betriebsbereit mit Einweisung übergeben.

14.2 Heizkörper

Nur in den Bädern befindet sich ein Handtuchheizkörper (COSMA) in gehobener Qualität.

Im EG und OG wurde eine Fußbodenheizung. verbaut.
Ausgelegt entsprechend der Wärmebedarfsberechnung.

15. Sanitärinstallation

15.1. Leitungen

Die Warm- und Kaltwasserleitungen wurden aus Kunststoffrohren oder Alu-Verbundrohren verlegt.
Die Warmwasserleitung enthält **KEINE** Zirkulationsleitung. (Energiebedingt)
Für Waschmaschine sind entsprechende Anschlüsse im EG und OG vorgesehen
Eine frostsichere Außenzapfstelle (Kemper) wurde an der Außenwand angeordnet.

15.2 Objekte

Die Objekte und Amaturen, in gehobener Qualität, sind von der Firma Richter und Frenzel. Typ: MyStyle.
Die Duschabtrennungen, falls gewünscht, sind ebenfalls von der Fa. R&F. Typ: Optiset
Die jeweilige Lage ist den Plänen bzw. den örtlichen Gegebenheiten zu entnehmen.

16. Lüftungsanlage

Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wurde entsprechend der Planung komplett eingebaut.
Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

17. Hauseingang, Terrassen, Balkone, Gartenanlagen

Die Pflasetrbeiten sind insgesamt extensiv mit Pflaster in gehobener Qualität ausgeführt wurden.
Ungepflasterte Bereiche, die zum Befahren geeignet sind, wurden mit Kunststoffgitter und Kieseinlage versehen.
Die Terrassenflächen sind mit großformatigen Keramikplatten belegt. Die Fugen sind mit auf Epoxidharz basierendem Fugenmaterial versiegelt. Alle übrigen Bereiche sind ebenfalls gekiest und mit extensiver, zum Teil grasartiger, Bepflanzung versehen worden.
Alle Balkone wurden mit einem glatten Bangkirabelag mit entsprechendem Unterbau versehen.