

# N. Castellino Projektentwicklung GmbH

## Reiterweg 39, 68163 Mannheim

### Bau- und Leistungsbeschreibung

*Gültig nach GEG 2023 KFW 55*

Dreifamilienhaus in 68782 Brühl, Rohrhoferstr. 11, FlSt. Nr.: 234

Im Festpreis sind folgende Leistungen enthalten:

- die gesamten Architektenleistungen
- die Leistungen des Statikers und des Prüfsachverständigen
- Sonderleistungen für Fachingenieure, Vermessung, Lagepläne
- sämtliche Anträge an die Baugenehmigungsbehörde
- sämtliche Anträge für Anliegerleistungen und für Straßenanliegergebühren
- sämtliche Anträge für Kanal, für Wasser- und Abwasseranschlussgebühren
- sämtliche Anträge für die elektrischen Hausanschlüsse, Gasanschlüsse u. Geb.
- incl. Baustrom und Bauwasser
- bei Erdbebenzone III ist eine Prüfstatik erforderlich (Abr. n. HOAI zus. Sep. Preisleistung)
- Vorrüstung für Sat-Anlage, Kabel und Dosen, ohne Parabolantenne und Vernetzung oder Anschlussmöglichkeit an das Breitbandnetz der Telekom im Keller.

#### 1. Rohbauarbeiten

<b>Erdarbeiten</b>	Die Erdarbeiten, das Abtragen von Mutterboden, Ausheben der Baugrube und seitlich lagern, das Verfüllen der Arbeitsräume mit Verdichten wird vom Generalübernehmer hergestellt. Der Aushub erfolgt in der Bodenklasse Z0 (andere Bodenklassen sind separat abzurechnen).
<b>Entwässerung</b>	Die Entwässerungskanalarbeiten umfassen die Entwässerungsleitung zur Ableitung der Hausabwässer und des Regenwassers bis 1 m vor Hausgrund, vorbereitet zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation (o. Kontrollschacht).
<b>Fundamente</b>	Fundamentierung nach statischen Erfordernissen bzw. 25 cm Bodenplatte in Stahlbeton WU. Beton nach stat. Erfordernissen. Es werden erforderliche Fundamente der nach Vorschrift eingebaut incl. Perimeterdämmung unter Bodenplatte nach DIN-Vorschrift. Einbau einer flächigen Sauberkeitsschicht aus verdichtungsfähigem Schotter/Recycling Material. Ein Schutz bzw. Abdichtfolien werden ebenfalls eingebaut.
<b>Kellerböden</b>	Estrich im Untergeschoss, vollständig mit Isolierestrich bedeckt.

<b>Kellerwände</b>	Außenwände aus WU-Stahl-Beton, 24 cm stark (Betonfertigteile Wände). Erdberührte Wandflächen erhalten einen Wandex-Isolieranstrich auf Zementbasis. Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit unter den Zwischenwänden im Kellergeschoss. Lichtschächte aus glasfaserverstärktem Polyester oder aus Betonfertigteilen mit feuerverzinktem Abdeckrost. Einbau einer Styrodur Isolierung nach Vorschrift (Perimeterdämmung) an den Außenwänden. Wärmeleitgruppen nach DIN-Vorschrift. Kellerfenster mit Lichtschacht und Abdeckrost, sowie Kellerinnenwände im UG nach Plan.
<b>Umfassungswände von Wohngeschossen</b>	Mauerwerk im Klebeverfahren lt. Plan, außen Kalk-Zementleichtputz als Grundputz, mineralischer Oberputz mit einem hochdiffusionsfähigen Silikonharz-Farbanstrich.
<b>Innenwände von Wohngeschossen</b>	Tragende Innenwände Hochlochziegelmauerwerk; Haustrennwände in KSV n. Plan und Statik, sofern nötig. Ausführung massiv, auf Geschossdecken aufgesetzt, Wandstärke nach statischen Erfordernissen.  Die fertige lichte Raumhöhe im EG und OG beträgt ca. 245 cm (o.k. Fußboden und k. Decke). Im UG Deckenhöhe ca. 238 cm. Nichttragende Innenwände auch im UG nach Plan.
<b>Decken</b>	Stahlbeton-Massivdecken über Vollgeschossen nach statischer Berechnung. Ecken im ausgebauten DG, Kehlgebälk aus Holzbalken nach Vorschrift und Statik. Rigipsplatten und Wärmedämmung nach GEG 2020.
<b>Treppenhaus</b>	Eine massive Betontreppe wird eingebaut.
<b>Zimmererarbeiten</b>	Zimmermannmäßige Holzkonstruktion nach Statik, Dachneigung entsprechend den Bauplänen mit Unterspannbahn. (Ausführung in KVH Holz) Eine Dampfsperre ist enthalten. Im Bereich des ausgebauten DG, Wärmedämmschicht aus Mineralfasermatten, bemessen nach der aktuellen Wärmeschutzverordnung zwischen den Sparren und Kehlbalken. Dachüberstände laut Plan (Gauben, wenn vorgesehen, laut Plan.).
<b>Dachdeckerarbeiten</b>	Dacheindeckung mit Creatonziegeln in anthrazit oder wie im Bebauungsplan vorgeschrieben. (Dachflächenfenster und Erker, wenn laut Plan vorgesehen.)
<b>Flaschnerarbeiten</b>	Dachrinnen, Regenrohre und sonstige Dachanschlüsse, Gaube, Kaminverwahrung usw. aus Titanzink.

## 2. Ausbaurbeiten Sanitärbereich

<b>Küche</b>	Anschluss Eckventil Warm- und Kaltwasser, Spülmaschinenanschluss und Siphon.
<b>Bad</b>	1 Acryleinbauwanne Je eine bodentiefe Dusche lt. Plan (o. Kabine) mit Einhebelmischbatterie und Schlauchbrause wird eingebaut. Anzahl der Waschbecken, wie im Plan eingezeichnet, aus Kristallporzellan Größe 60 cm bzw. mit Einhebelmischbatterie, 1 zweiteiliger Handtuchhalter 1 Toilettenpapierhalter, 1 Flachspül WC mit Deckel und Unterputzspülkasten (wandhängend).
<b>Wäscheraum (KG)</b>	1 Waschmaschinenanschluss 1 Trockneranschluss 1 Saniboy wird im UG eingebaut (Kleinsthebeanlage)
<b>Anmerkungen</b>	Sämtliche Wasserleitungen in PVC-Rohr. Sanitärartikel nach Wahl des Käufers in folgender Farbe: weiß. Hausmarke Pfeiffer & May.
<b>Heizung:</b>	Eine Luft/Wasser Wärmepumpe mit Außenaufstellung wird eingebaut. Fabrikat Vaillant, Rotex, o. Panasonic. Robuste pulverbeschichtete Metallgehäuse mit korrosions-festem Edelstahlsockel schützen die aufgestellten Luft/Wärme/Wasserpumpen rundum sicher gegen Nässe, Wind und Wetter. Für den Anschluss an die Heizung werden zwei wärmeisolierte Rohre für Vor und Rücklauf sowie die elektrische Kabelverbindung im Erdreich verlegt Redundante Frostschutzfunktionen halten die Wärmepumpe auch bei eisigen Außentemperaturen immer betriebsbereit. Die zentrale Warmwasserversorgung sowie die Anlage der Fußbodenheizung werden im UG (HA-Raum) angebracht. Im EG – OG – DG sowie UG Flur und Arbeiten, wird eine Fußboden Heizung System Rotex ) eingebaut. Je ein Handtuchheizkörper im Bad OG ist enthalten Boilerinhalt je nach System ca 300 – 400 Ltr.

## 3. Ausbaurbeiten Elektroinstallation

<b>Anmerkungen</b>	Ausführung nach den Bestimmungen des E-Werks und den VDE-Vorschriften mit zwei Zählerplätzen, Beleuchtungskörper (Leuchten) sind im Preis nicht beinhaltet.
<b>Flur</b>	1 Wechsel- bzw. Kreuzschaltung mit Brennstellen und Leerrohre für Telefon im Flur liegend. Sprechanlage 1-fach mit Gegensprechanlage und Türöffner Funktion.
<b>Küche/Kochen</b>	1 Wechselschaltung und Brennstellen 1 Anschluss für Elektroherd 1 Anschluss für Kühlschrank 1 Anschluss für Spülmaschinen 1 Steckdose

	2 Doppelsteckdosen
<b>Wohnzimmer/Esszimmer</b>	1 Ausschaltung bzw. Wechselschaltung 1 Steckdose 3 Doppelsteckdosen 1 TV und Telefon Anschluss vorgesehen (Leerdose)
<b>Kind</b>	1 Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdose je 1 TV und Telefon Anschluss vorgesehen (Leerdose)
<b>Schlafen</b>	1 Wechselschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdosen1 TV und Telefon Anschluss vorgesehen (Leerdose)
<b>Bad</b>	1 Wandanschluss 1 Ausschaltung m. Brennstellen 2 Steckdosen 1 FI-Schutzschalter
<b>Kellerraum</b>	1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner Je Raum 1 Ausschaltung, 1 Steckdose
<b>Ankleide ( im OG und DG)</b>	1 Steckdose 1 Ausschaltung mit Brennstelle
<b>Smart-Home-system</b>	Jede Wohneinheit erhält ein Smart-Homesystem von MyGekko. Dieses wird an eine Wetterstation angebunden, es lassen sich die Rollläden und Lichter steuern, sowie die Temperaturen in den einzelnen Wohnräumen einstellen.
<b>Außenanlagen</b>	3 Wandauslässe (im Bereich, Zugang, Haustür und Terrasse/Balkon) 1 Steckdose (Terrasse o. Balkon) von innen abschaltbar

#### 4. Ausbaurbeiten Gipsarbeiten

<b>Innenputz</b>	Alle gemauerten und betonierten Innenwände im Wohnbereich sowie das Treppenhaus werden mit Gipsputz verputzt. Decken aus Sichtbeton werden gespachtelt. Nassräume werden mit Zementputz hergestellt. Treppenhausbereich UG bis DG wird verputzt. Die Wände sind so verputzt, dass darauf die Maler- und Tapezierarbeiten ausgeführt werden können.
<b>Außenputz</b>	Scheiben- oder Kornrauputz als Mineralputz, mehrlagig aufgebracht, Mineralfarbanstrich in Natur/hell nach Abstimmung mit dem Bauherrn.

#### 5. Glaserarbeiten/ Schreinerarbeiten

<b>Glaserarbeiten</b>	Fenster- und Balkontüren in Kunststoff weiß, 7 Kammersystem mit umlaufender Gummidichtung, Isolierverglasung 3-fach Verglasung. Je Raum ein Drehkippflügel mit verdecktem Einhandbeschlag lt. Plan.
<b>Schreinerarbeiten</b>	<p>Fenster im drei Scheiben Wärmeschutzverglasung und Randverbund als Klima-Schutzfenster. Dachflächenfenster mit Isolierverglasung. Außenfensterbänke aus Aluminium anthrazit beschichtet. Im UG werden die Kellerfenster als weiße oder anthrazitfarbene Kunststofffenster eingebaut.</p> <p>Hauseingangstüre mit Oberflächenbehandlung in weiß oder farbig, Türschloss mit gleichschließendem Zylinder (Wertansatz 2.100,00 € Brutto).</p> <p>Innentüren in CPL weiß lackiert. Zimmertüren mit je einem Schlüssel.</p>

#### 6. Rollladenarbeiten

<b>Rollladenarbeiten</b>	Rollladenkästen sind isoliert, Elektronische Anschlüsse vorhanden.
--------------------------	--

#### 7. Fliesenarbeiten

<b>Anmerkungen</b>	Innenfensterbänke weiß aus Granit. Alle Fliesen in der Preisklasse bis 30,00 € qm (zzgl. 5,00 € Fugen- und Klebematerial) Netto HVK nach Mustervorlage.
<b>BAD</b>	Fußboden mit Fliesen belegt. Alle Wände raumhoch gefliest.
<b>Küche</b>	Wandfliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte 60 cm – 400 cm. Fußboden mit Fliesen belegt.

#### 8. Estricharbeiten

<b>Anmerkungen</b>	In allen Räumen, schwimmender Anhydtestrich mit Styropor oder Mineralfaserplatten als Wärme bzw. Schalldämmung. In den Bädern und im UG wird Zementestrich verlegt.
--------------------	---

#### 9. Maler- und Tapezierarbeiten

**Anmerkungen** Dachsimse und Traufen offenporig gestrichen. Farbton nach Wahl des Bauherrn, weiß oder Natur. Stahlteile mit Rostschutzfarbe grundiert und lackiert, im Außenbereich verzinkt. Die Wände werden tapeziert und weiß gestrichen. Decken und Dachschrägen gespachtelt und weiß gestrichen oder mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen.

## 10. Bodenbeläge

**Anmerkungen** Parkettbeläge im Schlafbereich. Zum Beispiel Buche Natur aufschwimmendem Estrich verlegt nach Mustervorlage. Materialwert bis 30,00 € Netto zzgl. Lfdm. Sockelleisten und Klebematerial 5,00 € Netto. Alle weiteren Zimmer werden mit Fliesen belegt, Preisklasse bis 30,00 € qm (zzgl. 5,00 € Fugen- und Klebematerial) Netto HVK nach Mustervorlage.

## Außenanlage

**Anmerkungen** Verfüllen der Arbeitsräume und Grobplanie am Haus erfolgt durch den Bauträger mit vorhandenem Material/Mutterboden, jedoch ohne Humus. Eine Terrasse gepflastert im Kies-Sandbett, Pflaster n. Wahl ist enthalten. Sonderwünsche des Kunden können im Rahmen der technischen Möglichkeiten berücksichtigt werden. Ebenso sind Eigenleistungen nach Absprache und Einwilligung des Bauträgers möglich, wobei der Käufer für seine Eigenleistung die Haftung selbst zu übernehmen hat.

### Leistungen, die der Auftragnehmer (Castellino) lt. Vereinbarung zu erbringen hat, z. B.:

Hausanschlüsse, wie Strom, Gas, Wasser/Abwasser, Vermessung, Lagepläne, Bodengutachten, eventuell notwendige Eingangsstufen, Zuwegungen, Revisionschacht sowie Erdabfuhr (Medienanschlüsse, Telefon und Kabel muss der Eigentümer beantragen.).

Zeichnerische Ausdrucksmittel gelten nicht als Bestandteil der Baubeschreibung (Möbel, Sträucher, Einrichtungsgegenstände).

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des Kaufvertrages.