

Anlage 1

Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

Projekt: Neubau Mehrfamilienhauses mit Gewerbeanteil, Segeberger Chaussee 230-234 in Norderstedt

Für die Errichtung des Bauobjektes / Mehrfamilienhauses gilt die nachstehend aufgeführte Bau- und Leistungsbeschreibung in ihrer zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung und wird als Anlage dem GU-Vertrag beigelegt und gilt als Vertragsbestandteil. Ergänzende, individuelle Vereinbarungen zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber müssen in schriftlicher Form erfolgen. Eine handschriftliche Änderung in dieser Baubeschreibung ist ungültig.

1. Grundlagen

- 1.1 Das Mehrfamilienhaus wird fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt. Das Erdgeschoss wird gem. § 52 Abs. 2 LBO barrierefrei hergestellt. Die Barrierefreiheit wird nach DIN 18040-2 durchgeführt. Die Zuwegung zum Mehrfamilienhaus erfolgt barrierearm. Es kommen ggf. anteilig Fertigteile zur Ausführung.
- 1.2 Das Objekt wird gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) der aktuell geltenden Fassung als KfW 55 EE Standard erstellt.
Die Überprüfung der Luftdichtheit des Gebäudes (Blowerdoortest), nicht jede Wohnung einzeln, ist mit enthalten. Das hierfür ausgestellte Zertifikat wird dem Auftraggeber zur Endabnahme / Schlüsselübergabe ausgehändigt.

2. Bauplatz / Baugrundstück

- 2.1 Sämtliche Kosten für Baugenehmigungen und dazugehörige Anträge sind im Pauschalpreis enthalten. Kosten für ggf. beauftragten Einsatz von Gutachtern durch den Auftraggeber sind durch den Auftraggeber zu tragen.
- 2.2 Kosten für eventuelle Absicherung des Baugrundstücks mittels eines Bauzaunes und der Zuwegung (Baustelleneinrichtung) sind im Preis enthalten.
- 2.3 Technische Änderungen am und im Haus bleiben dem Auftragnehmer vorbehalten, solange diese die Bauqualität und den Bauablauf nicht beeinflussen.
- 2.4 Die Kosten für Hausanschlüsse durch die Versorger und die Regen- und Schmutzwasseranschlüsse sind im Preis enthalten.
- 2.5 Kosten für Erschließungs- und Anliegergebühren werden ausgeschlossen.

3. Planungsgrundlagen

3.1. Bodengutachten

Der Auftragnehmer hat durch einen anerkannten Bodengutachter das Baugrundstück auf Beschaffenheit, Bebaubarkeit, Tragfähigkeit und Versickerungseigenschaften / -fähigkeiten überprüfen zu lassen. Die Eigenschaften / der Nachweis sind über ein entsprechendes Bodengutachten nachzuweisen und zu belegen. Die Grundlagen der Rammkernsondierungen unterliegen der DIN 4020.

Das Gutachten enthält folgendes:

- Eine Rammkernsondierung für jeden Eckpunkt des Hauses
- Schichtenverzeichnis
- Angaben zum Grundwasserstand
- Ggf. vorgefundene Bestandteile einer Bodenkontamination & Altlast
- Resultierende, eindeutige Gründungsempfehlung

3.2 Planungsaufgaben des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer fertigt die kompletten Bauantragsunterlagen sowie die Bauanzeige und Bauantrag. Unter Berücksichtigung des GEG werden dann alle benötigten Berechnungen der Statik ausgeführt.

Folgende Architektenleistungen werden bei der Ausführungsplanung erbracht:

- Grundrisszeichnungen
- Schnittzeichnungen
- Ansichten
- Ausführungszeichnungen

Der Auftragnehmer übernimmt weitere, folgende Aufgaben:

- Stellung eines verantwortlichen Bauleiters
- Beseitigung des durch den Auftragnehmer anfallenden Bauschutts und Verpackungsmaterialien bis zur Hausübergabe
- Einmalige Gerüststellung
- Bereitstellung eines Baustellen WCs

3.3 Objekttypbedingte Besonderheiten

Im individuellen Leistungsverzeichnis sind diese Besonderheiten aufgeschlüsselt wieder zu finden. Diese ist Anlage dieses Generalunternehmervertrages.

4. Bauausführung & Grundleistungsfestlegung

4.1 Erdarbeiten

Die Erdarbeiten werden nach den Anforderungen des Bodengutachtens unter Berücksichtigung der Planungsgrundlagen des Mehrfamilienhauses ausgeführt. Enthalten ist hier die Leistung des Bodenaustausches, -aushubs, Verdichtungsarbeiten, einbringen von Füllsand / Füllkies.

Ein entsprechender Arbeitsraum und Abböschungsarbeiten, sowie eventuellen Verbauarbeiten werden hierbei berücksichtigt.

4.2 Baugrubensicherung / Verbau

Aufgrund der Lage des Gebäudes wird zum Teil eine entsprechende Absicherung des Geländes um den geplanten Baukörper herum benötigt, da aus mangelnden Platzgründen eine fachgerecht ausführbare Abböschung nicht vollständig realisierbar ist. Da der am Baukörper flankierende Verkehrsfluss des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt und einem Risiko ausgesetzt werden darf, muss hier ein Baugrubenverbau stattfinden. Die gewählte Verbauvariante ist durch Absprache mit dem Fachunternehmen zu wählen.

Die Kosten für die Baugrubenabsicherung sind im Pauschalpreis berücksichtigt und enthalten.

4.3 Absteckung des Baukörpers

Der Auftragnehmer beauftragt einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, um durch ihm die Feinabsteckung des Gebäudes durchführen zu lassen.

Die Höhe des Oberkanten-Rohfußbodens wird unter Berücksichtigung der baurechtlichen Auflagen, sowie der Entwässerungsabhängigkeit (gem. Bauantragszeichnungen) und der Toleranzen am Hochbau ausgeführt.

4.4 Fundamente

Die Gründung der Fundamente erfolgt frostfrei und nach den vorgegebenen Abmessungen gemäß der Statik. Gemäß der aktuellen VDE-Richtlinie wird ein Fundament erdberührend eingebracht, inklusive der Anschlussfahne für den Potentialausgleich.

4.5 Tiefgarage/Untergeschoss

Die Tiefgarage wird als Untergeschoss unmittelbar unter dem Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses gemäß der aktuell vorliegenden Bauantragszeichnung bzw. Ausführungszeichnung angeordnet. Die Raumaufteilung erfolgt gemäß dem Aufteilungsplan. Die Wände, Stützen, Unterzüge und die Decke werden aus Stahlbeton und / oder Kalksandstein hergestellt. Die Zuwegung der Tiefgarage für Fahrzeuge erfolgt über eine Rampe, welche den Vorschriften einer Rampe gerecht wird. Die einzuhaltenden Brandschutzbestimmungen sind hierbei berücksichtigt. Innerhalb der Tiefgarage befinden sich neben den PKW- Stellplätze auch weitere Stellplätze für Fahrräder. Die Tiefgaragenrampe wird im Bereich der betonierten, alternativ asphaltierten, Oberfläche mit einer elektrischen Rampenheizung ausgestattet, welche sich mittels eines Fühlers bei Bedarf einschaltet.

4.6 Versorgungsleitungen

Für die Versorgungsleitungen werden gemäß der durch den Auftraggeber bereitgestellten Unterlagen der Versorger Leerrohre für die späteren Versorgungsleitungen im Haustechnikraum der Tiefgarage angeordnet. Durch diese Leerrohre führt der Versorger seine Versorgungsleitungen. Die Abdichtung bei Durchdringung der Kelleraußenwände erfolgt mit Dichtungen gegen drückendes Wasser. Anschließend werden die offenen Gräben wieder verfüllt und verdichtet. Die Hausanschlusskosten, die Verlegung der Hausanschlussleitungen sowie die Beauftragung sind im Leistungsumfang des Auftragnehmers enthalten.

4.7 Entsorgungsleitungen / Abwasserleitungen

Alle Abflussleitungen werden durch den Auftragnehmer verlegt. Die Verlegung dieser Abflussleitungen erfolgt von innen und außen, sodass ein Anschluss der Schmutzwasserleitungen an einem Abwasserschacht / Übergabeschacht / Kanalisation erfolgen kann.

Diese Verlegung vom Baukörper bis hin zum Abwasserschacht / Übergabeschacht / Kanalisation wird zusätzlich durch den Auftragnehmer mit ausgeführt, inklusive sämtlicher Nebenarbeiten und Kosten, gleiches gilt für die durchzuführende Druckprobe der Leitungen, welche durch den Abwasserzweckverband gefordert wird.

4.8 Sohlplatte Tiefgarage/Untergeschoss

Die Ausführung der Sohlplatte erfolgt gemäß den statischen Vorgaben. Die errechnete Bewehrung wird dann manuell eingebracht und fachgerecht in die Betonteile eingebunden.

Die Betonteile der Sohlplatte bestehen ausschließlich aus Ortbeton gemäß den Angaben des Betonlieferwerkes.

Die Prüfung des eingebrachten Betons durch ein Prüflabor für die Eigenabsicherung ist mit enthalten.

Die Oberfläche der Sohlplatte innerhalb der Tiefgarage wird mit einer leichten Oberflächenstruktur geglättet. Im Bereich der Kellerräume wird die Oberfläche ebenfalls geglättet. Innerhalb der Sohlplatte befindet sich die Unterfahrt für den späteren Fahrstuhlschacht.

4.9 Maurerarbeiten / Außenfassade / Betonfertigteile

Die Mauerarbeiten/ Betonfertigteile des Innen- und Außenmauerwerks in allen Geschossen erfolgen gem. Statik und GEG. Es kommen Wandaufbauten aus Kalksandstein bzw. Betonfertigteile im UG zur Ausführung.

Die Teilflächen der Außenfassade werden gemäß den Bauantragszeichnungen in WDVS (Wärme-Dämm-Verbund-System). Farbauswahl nach Bemusterung und Auswahl des AN ausgeführt. Die Dämmstäke richtet sich nach der Berechnung des Energieberaters gemäß GEG.

Riemchenfassade

Die übrigen Teilflächen werden als Riemchenfassade ausgeführt und erhalten gemäß GEG Berechnungen eine 160 mm starke Dämmung. Die Ausführung nach Bemusterung und Auswahl des AN.

Putzvariante WDVS (Wärme-Dämm-Verbund-System)

Das WDVS wird mit folgendem Aufbau erstellt:

Außenwanddämmung	: gemäß GEG-Anforderungen
Armierungsschicht	: ca. 1,0 cm mit eingebettetem Glasfasergewebe
Oberputz / Farbe	: Siliconharzputz durchgefärbt, Farbe nach Wunsch
Putzstruktur	: Kratz- / Reibputz mit Korngröße von ca.2 mm
Außen-Fensterbänke (Sohlbänke)	: Aluminium mit unterseitiger Anti-Dröhnmatte, Farbe Weiß oder Naturfarbe, Bodentiefe Elemente bei Terrassentüren und Nebeneingangstür erhalten eine Aluaustrittsbank

4.10 Geschossdecken

Die Stahlbetondecken werden als Fertigteil-Filigrandecken geliefert und mittels anschließender Bewehrung und Ortbeton (je nach statischer Erfordernis) betoniert.

Die Deckenunterseiten sind schalungsglatt herzustellen.

Das Verfüllen / Verspachteln der zwischen den einzelnen Platten vorhandenen Deckenfugen, sowie auch das Schleifen dieser, betrifft das Gewerk Malerarbeiten und wird im Zuge dieses Arbeiten mit ausgeführt. Gleiches gilt auch für eventuell sichtbare Stahlträger.

4.11 Dachentwässerung

Zur Ausführung kommt ein Flachdach, welches mit Bitumenbahnen abgeklebt wird.

Das anfallende Regenwasser wird zu den außenliegenden Regenfallrohren geführt und entsprechend weitergeleitet.

Der notwendige Anschluss an die Regenwasserleitungen, sowie auch ein Einbau eines Standrohres sind im Liefer- und Leistungsumfang enthalten. Auf den Balkonen/ Dachterrassen werden Bodenabläufe eingesetzt, um die Wassermengen der Niederschläge abzuführen. Die Lage der Fallrohre können auch im Bereich der Balkone und Dachterrassen liegen.

4.12 Fenster / Außentüren

Montiert werden rechteckige gütegeprüfte Qualitätskunststofffenster des Profilverstellers Veka, Modell Veka 82 SL oder glw. mit verzinkter Stahlkerneinlage, UV-geschützten Kunststoffprofilen und Blendrahmen.

Die Farbe der Fenster wird innen Weiß und außen nach Farb- und Gestaltungskonzept des GU ausgeführt. Die Haustüren sind aus Aluminium. Es sind einbruchhemmende Beschläge von „Sigenia Titan AF“ oder glw. enthalten (Je Fensterflügel mit einer 3fach-Pilz-Kopf-Verriegelungen). Die Verglasung erfolgt gemäß Vorgaben des Energieberaters bzw. den Ergebnissen dessen Berechnungen.

Die Griffoliven zum Öffnen der Fensterflügel sind von der Firma „Hoppe“ oder „Roto“ bzw. glw. in dem Farbton Weiß. Fensterlisten & Fenstermaße für enthaltene Fenster sind gemäß den Bauantragszeichnungen / Ausführungszeichnungen zu erstellen.

Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, einen anderen Hersteller mit gleichwertigen Fenstern zu wählen und diese zu montieren.

Das Erdgeschoss wird mit elektrischen Aufsatz- Rollläden ausgestattet, **für alle anderen Stockwerke sind keine Rollläden** vorgesehen. Es werden elektrische Aufsatz- Rollläden an den Fenstern und bodentiefen Elementen verbaut (außer: Flur- und Treppenhäuser). Die Rollläden lassen sich über neben den Fenstern positionierte Schalter bedienen. Sollten mehrere Rollladenelemente innerhalb eines Mauerwerksausschnitts liegen, wird die Ansteuerung eventuell zusammengefasst. Die Rollladenpanzer sind aus Aluminium und in der Farbe Weiß. Die Hauseingangstür und die Kellerfenster erhalten keine Rollläden.

4.13 Eingangstüren/ Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstüren vom Treppenhaus als schallhemmende Wohnungsabschlussstüren, innen und außen weiß lackiert oder nach Farbkonzept nach Bemusterung durch den Auftragnehmer.

4.14 Hauseingangstür EG Treppenflur

Element mit Glasausschnitt Klarglas, Farbe und Form nach Farb- und Gestaltungskonzept des GU, gefertigt nach RAL Güte- und Prüfbestimmungen. Ausgestattet innen mit Drücker, außen mit Langschildbeschlag mit Knauf und Profilzylinderschloss. Beschlag mit Dreifachverriegelung, Profilzylinderschloss. Die Hauseingangstür erhält einen elektrischen Türöffner.

4.15 Briefkastenanlage

Briefkastenanlage als pulverbeschichtete Stahl- bzw. Stahlblechkonstruktion oder aus Edelstahl.

4.16 Heizungsanlage und Sanitäre Installation

4.16.1 Heizungsanlage

Für die Heizung und Warmwasserbereitung ist eine Luft- Wasser- Wärmepumpe vorgesehen. Alternativ kommt ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zum Einsatz. Die Verbrauchserfassung erfolgt über einen Wärmemengenzähler mit Absperrvorrichtung in Vor- und Rücklaufanbindung.

Der Hausanschlussraum befindet sich im Untergeschoss.

4.16.2 Fußbodenheizung

Fußbodenheizung in allen Geschosswohnungen und Gewerbeeinheiten, inklusive Unterputz- Verteilerkästen, Unterputz Raumthermostate (230V) und Heizleitungen für Heizkreisverteiler. Die Fußbodenheizung wird gemäß der Berechnung des Fachingenieurs definiert und ausgelegt. Die Raumtemperatur kann in jedem Raum außer im HWR über Thermostate geregelt werden. Einzelne Räume und Flure können über ein gemeinsames Thermostat reguliert werden, wenn dieses nach Angaben des Fachplaners zumutbar und sinnvoll ist.

4.16.3 Wohnraumlüftung

Die Wohnraumlüftung erfolgt über eine dezentrale Lüftungsanlage. Die innenliegenden Bäder, sowie Hauswirtschaftsräume und Küchen werden über eine Abluft entlüftet. Die Zuluft erfolgt durch passive Außenwanddurchlässe. Die Zu- und Abluft ist Dauerhaft in Grundlast in Betrieb zu halten.

4.16.4 Sanitäre Anlagen:

Die Trinkwasserleitungen, inklusive Druckminderer und Wasserfilter, werden ab dem Wasserzähler betriebsfertig installiert.

Ein Kaltwasseranschluss für die Waschmaschine und Geschirrspüler je Wohneinheit ist mit im Preis enthalten.

Die Sanitäröbekte werden in Standardweiß geliefert und der Waschtisch-Unterschrank in der Farbe Anthrazit-hochglanz, zu der Waschtisch-Anlage wird ein Spiegel mit LED-Beleuchtung von Elita „LED Lina 60“ oder glw. installiert.

Es werden verchromte Armaturen der Firma Hansgrohe (oder gleichwertig) verbaut.

Leistungsumfang / Ausstattung Hauptbad:

- a.) **Waschtischanlage** des Herstellers Elita Modelserie Look (oder gleichwertig), Waschtisch in der Farbe Weiß, mit verchromter Waschtischarmatur als Einhebelmischer (Hansgrohe oder gleichwertig), Waschtisch-Unterschrank in der Farbe Anthrazit-hochglanz, Röhrengeruchsverschluss und Eckventile.
- b.) **WC-Anlage** des Herstellers Derby in spülrandlos (oder gleichwertig) als wandhängendes WC in Farbe Weiß, mit Tiefspüler und weißer Front-Drückerplatte Model: „Geberit Sigma20“ (oder gleichwertig) und einer Drucktastengarnitur (2-Mengen-Spülung) mit Spül-Stopfunktion. Der WC-Sitz wird in weiß geliefert und besitzt eine Absenkautomatik.
- c.) **Bodengleiche Dusche** (Abmessungen gemäß den Bauzeichnungen) aus Fliesenbelag. Ein Duschsystem der Firma Hansgrohe mit Thermostatbatterie (oder gleichwertig) ist enthalten. Es wird eine Duschrinne von Geberit, Fabrikat „Cleanline 20“ (oder gleichwertig) eingebaut. Eine Duscabtrennung nach Auswahl des AN aus Glas ist im Leistungsumfang enthalten.

Alternative Position, wenn lt. Ausführungsplanung enthalten:

- d.) **Stahl-Badewanne** emailliert der Firma „Kaldewei“ Model “Cayono Duo“ (oder gleichwertig), 175x75cm mit Wannenträger, verchromter Badewannenarmatur als Einhebelmischer (Hansgrohe oder gleichwertig) inklusive Wanneneinlauf und Handbrause. Badewanne an Wand stehend, nicht freistehend. Armaturen aus der Wand kommend in waagerechter Form.

Leistungsumfang / Ausstattung Gäste-WC, falls in der Wohnung vorhanden:

- a.) **Handwaschbecken** des Herstellers Elita „Modelserie Look“ (oder gleichwertig), Waschtisch in der Farbe Weiß, mit verchromter Waschtischarmatur als Einhebelmischer (Hansgrohe oder gleichwertig), Waschtisch-Unterschrank in der Farbe Anthrazit-hochglanz, Röhrengeruchsverschluss und Eckventile.
- b.) **WC-Anlage** des Herstellers Derby in spülrandlos (oder gleichwertig) als wandhängendes WC in Farbe Weiß, mit Tiefspüler und weißer Front-Drückerplatte Model: „Geberit Sigma20“ (oder gleichwertig) und einer Drucktastengarnitur (2-Mengen-Spülung) mit Spül-Stopfunktion. Der WC-Sitz wird in weiß geliefert und besitzt eine Absenkautomatik.

Alternative Position, wenn lt. Ausführungsplanung enthalten:

Bodengleiche Dusche (Abmessungen gemäß den Bauzeichnungen) aus Fliesenbelag. Ein Duschsystem der Firma Hansgrohe mit Thermostatbatterie (oder gleichwertig) ist enthalten. Es wird eine Duschrinne von Geberit, Fabrikat „Cleanline 20“ (oder gleichwertig) eingebaut. Eine Duscabtrennung nach Auswahl des AN aus Glas ist im Leistungsumfang enthalten.

4.17 Elektroinstallation

4.17.1 Elektroanlage Zählerplätze:

Die Elektroinstallation erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik.
Die zentrale Elektroverteilung erfolgt über einen Zählerraum im Untergeschoss, an dem die Wohnungen sowie der Gewerbeanteil im Erdgeschoss angeschlossen sind.

4.17.2 Wohnungsstromkreisverteiler/Medienverteiler:

Zur Absicherung der Wohnräume wird in jeder Wohneinheit ein Unterputz-Stromkreisverteiler montiert, Anordnung nach technischen Gegebenheiten. Außer den Sicherungsautomaten werden hier auch die Fehlerstromschutzschalter untergebracht. Unterhalb des Unterverteilers wird ein Medienverteiler ausgeführt, bzw. als Kombination montiert.

4.17.3 Rauchmelder:

Rauchmelder sind nicht im Leistungsumfang nicht enthalten. Die Rauchmelder werden über die Hausverwaltung gemietet. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

4.17.4 Sprech- und Klingelanlage:

Im Bereich der Hauseingangstür ist eine Gegensprechanlage installiert. Klingeltaster für die jeweilige Wohnung sind im Zugangsbereich der Hauseingangstür und vor der jeweiligen Wohnungstür angeordnet.

In jeder Wohnung wird im Eingangsbereich eine Audio-Innenstation mit den Funktionen Türruf (Läuten)- sowie Hören, Sprechen und Türöffnen als Verbindung zur Hauseingangstür montiert. In allen Wohnungen kommt als Sprechanlage ein Modell von Legrand „bticino classe 100 Audio“ (oder gleichwertig) zum Einsatz.

4.17.5 Medienverkabelung Allgemein:

In allen Wohn- und Schlafräumen werden je eine Antennen- und eine Datendose als KAT-7-Verkabelung installiert.

Die Medienverkabelung erfolgt sternförmig vom Untergeschoss zu allen Wohnungen bis in den Medienverteiler mit Anschlussdosen für Antenne und Datenanschluss im Medienverteiler. Medienverkabelung innerhalb der Wohnungen (Antenne/Telefon/LAN): Sternförmig vom Medienverteiler zu den Anschlussdosen. Zusätzliche, abhängig vom Anbieter notwendig werdende Hardware, Montageleistungen oder Beantragung von Signallieferung sind nicht enthalten.

Als Telekommunikationsanbieter ist „Kabel-Deutschland“ und „Wilhelm.tel“ vorgesehen.

4.17.6 Leuchten:

In den einzelnen Ebenen des Treppenhauses werden Wand- oder Deckenleuchten mit Sensor montiert. Die Anzahl und Positionierung erfolgt gemäß Elektro-Ausführungsplanung.

4.17.7 Außenleuchten zur Beleuchtung gemeinschaftlicher Wege und Plätze:

Im Außenbereich wird gemäß Elektrofachplanung die allgemeine Wege- und Stellplatzbeleuchtung realisiert. Je nach Erfordernis, erfolgt die Schaltung mit Dämmerungssensoren.

Einzelauflistung enthaltener Elektroarbeiten sofern Räumlichkeiten und Bauteile der Wohneinheit gemäß der Bauzeichnungen, erworben wurde:

Treppenhaus:

Deckenleuchten mit Minutenlichtanschaltung über Sensorleuchten,

Außenbeleuchtung der Hauseingänge. Beleuchtung der Außenanlage gemäß Freiflächenplanung.

Die Anzahl der Elektroeinheiten hängt von den jeweiligen Räumlichkeiten ab und kann variieren.

Die genaue Art- und Anzahl der Elektroausstattung erfolgt gemäß Elektrofachplanung. Nachstehende Aufstellung dient als unverbindliche Musteraufstellung:

2-Zimmer Wohnung:

Wohnzimmer

1 Ausschaltung mit 1-2 Deckenbrennstellen
1 Steckdosen 3-fach
2 Steckdosen 2-fach
1 Steckdose 1-fach
1-2 TV-Kabelanschluss
1-2 LAN / Internetanschluss

Balkon/Terrasse/Dachterrasse

1 Ausschaltung mit 1 Wand- oder Deckenbrennstelle
1 Kontrollausschaltung mit 1 Steckdose 1-fach; Aufputz

Schlafzimmer

1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
1 Steckdose 1-fach
1-2 Steckdosen 2-fach
1 Steckdose 3-fach
1 TV-Kabelanschluss
1 LAN / Internetanschluss

Ankleidezimmer

1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle

Hauswirtschaftsraum oder Abstellraum

1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
1 Steckdose 1-fach
1 Steckdose mit Extrastromkreis für Waschmaschine
1 Steckdose mit Extrastromkreis für Kondensattrockner
1 Anschluss Lüfter

Duschbad/WC

1 Serienschaltung mit 1-2 Decken- und 1 Wandbrennstelle
1 Steckdosen 2-fach
1 Anschluss Lüfter

Küche

1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
1 Steckdose 1-fach (Kühlschrank)
1 Steckdose 1-fach (Umlufthaube)
1 Anschluss Lüfter
1 Ausschaltung für 1 Steckdose 1-fach Unterschrankbeleuchtung
2-3 Steckdosen 2-fach
1 Steckdose, separater Stromkreis (Geschirrspüler)
1 Geräteanschlussdose, separater Stromkreis (Herd)

Flur

1 Wechselschaltung mit 1-2 Deckenbrennstellen
1 Steckdose 1-fach

Heizungsverteilung

1 Festanschluss für Fußbodenheizung

3 Zimmer Wohnung:

Wohnzimmer

1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
1 Steckdosen 3-fach
1-2 Steckdosen 2-fach
1-2 Steckdose 1-fach
1-2 TV-Kabelanschluss
1-2 LAN / Internetanschluss

Essbereich

1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
1 Steckdose 2-fach

Balkon

1 Ausschaltung mit 1 Wand- oder Deckenbrennstelle
1 Kontrollausschaltung mit 1 Steckdose 1-fach; Aufputz

Schlafzimmer

1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
1 Steckdose 1-fach
2 Steckdosen 2-fach
1 Steckdose 3-fach
1 TV-Kabelanschluss
1 LAN / Internetanschluss

Kinderzimmer

1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
1 Steckdosen 3-fach
1 Steckdosen 2-fach
1 Steckdose 1-fach
1 TV-Kabelanschluss
1 LAN / Internetanschluss

Hauswirtschaftsraum oder Abstellraum

1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
1 Steckdose 1-fach
1 Steckdose mit Extrastromkreis für Waschmaschine
1 Steckdose mit Extrastromkreis für Kondensattrockner

Duschbad/WC

1 Serienschaltung mit 2 Decken- und 1 Wandbrennstelle
1 Steckdosen 2-fach

1 Anschluss Lüfter

Küche

1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
1 Steckdose 1-fach (Kühlschrank)
1 Steckdose 1-fach (Umlufthaube)
1 Ausschaltung für 1 Steckdose 1-fach Unterschrankbeleuchtung
2-3 Steckdosen 2-fach
1 Steckdose, separater Stromkreis (Geschirrspüler)
1 Geräteanschlussdose, separater Stromkreis (Herd)

Flur

1 Kreuzschaltung mit 1-3 Deckenbrennstellen
1 Steckdose 1-fach

Heizungsverteilung

1 Festanschluss für Fußbodenheizung

4.18 Estricharbeiten

Estrichaufbau als schwimmender Estrich

- Wärmedämmung bzw. Trittschalldämmung von insgesamt 120 mm gemäß GEG Berechnung
- Trennlage als Trennfolie
- Randdämmstreifen
- Betonestrich, 60 mm

4.18.1 Estrichtrocknung, Lüftung und Beheizung / Bautrocknung

Nach Einbringung des Estrichs muss dieser austrocknen, bevor weitere Arbeiten auf dem Estrich durchgeführt werden dürfen. Die Trocknungszeit ist von mehreren, unterschiedlichen Einflussfaktoren abhängig, wie jahresbedingter Witterung, Lüftungs- und Beheizungsverhalten usw.

Das regelmäßige Stoß- und Querlüften, Trocknen und Beheizen des Baukörpers auf mindestens 5°C wird während der gesamten Bauphase durch den Auftragnehmer gewährleistet. Die Kosten für ggf. erforderliche Bautrocknungsgeräte wurden im Vorfeld mit einkalkuliert und sind im Pauschalpreis enthalten. Nach der Übergabe ist die Aufgabe der fortführenden Stoß- und Querlüftung Sache des Eigentümers.

4.19 Fliesenarbeiten (Wände und Böden), Fensterbänke

Fliesen

Je nach Auswahl und Vorgabe des GU

Format Wandfliesen : 30/60 cm
Bodenfliesen rechteckig : 30/60 cm, maximale Belagsstärke 1 cm zzgl. ca. 5mm Fliesenkleber
Auswahl der Fliesen erfolgt nach Farb- und Gestaltungskonzept des Auftragnehmers.

Hinweis:

Großformatigere und dickere Fliesen bedeuten einen höheren Verlege- und Verarbeitungsaufwand und sind daher aufpreispflichtig und nicht Planungsgrundlage der Fußbodenaufbauten.

Verlegung der Fliesen:

Alle Fliesen werden in einem Dünnbettmörtel verlegt. Die Verfugungsfarbe nach Farb- und Gestaltungskonzept des GU. Sämtliche Abschlusschienen werden in Edelstahl geliefert und verbaut.

Enthaltene Fliesenbereiche:

Wandfliesen:

Badezimmer und Gäste WC

- * Badezimmer Nassbereich Dusche deckenhoch
→ Deckenschrägen /Dachschrägen werden nicht gefliest
- * Hinter den Objekten (WC und Waschtisch) wird bis zu einer Höhe von ca. 1,20m gefliest
- * Die Badewanne (sofern im Grundriss vorhanden) wird Bis zu einer Höhe von ca. 1,20m gefliest
- * Fliesenschild in Küche entfällt
- * Waagrecht verlegt im Kreuzverband
- * In Räumen wo keine Wandfliesen zur Ausführung kommen, jedoch Bodenfliesen gemäß Leistungsbeschreibung des AN, kommen ca. 5 – 7 cm hohe Sockel aus dem Material der Bodenfliese zur Ausführung.

Zwischen den Wand- und Bodenfliesen, sowie den Wand- und Wandfliesen wird eine dauerelastische Verfugung mit Silikon vorgenommen. Da dieses eine Wartungsfuge ist, unterliegt sie nicht der Gewährleistung des Auftragnehmers. Oberhalb der Sockelfliese ist durch das spätere Malergewerk der Anschluss dauerelastisch mit überstreichbaren Acryl zu versiegeln

- * Bei einem Einsatz von Rollläden werden die Fensterlaibungen in den entsprechenden Räumen nicht gefliest

Bodenfliesen:

Badezimmer und Gäste WC

- * Parallel zu den rechteckig verlaufenden Wänden (keine Diagonalverlegung) im Drittelverband

Fensterbänke aus Kunstmarmor:

Je nach Auswahl des Fliesenlegers werden die Fensterbänke entweder mit Einbauluft zum Versiegeln zwischen die beiden Fensterlaibungen eingesetzt oder in die Laibung eingelassen. Die Ausführung erfolgt ca. 20 – 30 mm nach Innen überstehend.

Die Materialauswahl erfolgt durch nach Farb- und Gestaltungskonzept des GU

4.20 Vinyl Bodenbeläge:

Die übrigen durch den Auftragnehmer ausgebauten Wohn- und Aufenthaltsräume, sowie Schlafräume erhalten nach vorherigem Anbringen einer Ausgleichsmasse Vinyl-Bodenbeläge. Als Vinylbelag kommt das Produkt „**Wohndesign**“ des Herstellers „EinzA“ oder glw. zur Ausführung. Die Farbauswahl erfolgt nach Farb- und Designkonzept des GU. Es kommen ausschließlich für Fußbodenheizung geeignete Vinyl-Beläge zum Einsatz. Als Sockelleiste kommt eine weiße Kunststoffleiste ca. 60mm zur Ausführung, Fabrikat nach Wahl des AN.

4.21 Innentüren

Als Innentüren werden Röhrenspan-Innentüren des Herstellers „Herholz“ oder glw. mit CPL – Oberfläche verwendet. Diese hochwertige CPL-Oberfläche bietet eine hohe Abrieb- und Kratzfestigkeit. Die Farbauswahl erfolgt nach Farb- und Gestaltungskonzept des AN.

Hierzu werden Innentürgriffe der Marke „Karcher“ oder glw. in Edelstahl matt montiert. Sollte eine Lüftungsanlage innerhalb des Hauses verbaut sein, müssen Überströmöffnungen berücksichtigt werden, so dass die Innentüren im Anschlusspunkt zum Bodenbelag entsprechend eingekürzt werden. Dieses Einkürzen ist im Leistungsumfang enthalten.

4.22 Treppen

Ausführung erfolgt mit Betonfertigteiltreppenläufen, die mittels Elastomerauflagern von den Podesten und Auflagerkonsolen Schallentkoppelt werden. Die Stufen werden mit Fliesen belegt, nach Wahl des AN. Die Podestbeläge werden hierzu passend ausgeführt. Die Treppenläufe und die Podeste erhalten ein Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf.

4.23 Aufzüge

Geräuscharme Personenaufzüge als maschinenraumloser Seilzug. Türbreite ca. 90 cm oder grösser. Die Aufzüge sind für Rollstühle geeignet. Es kommt ein Personenaufzug des Herstellers Otis oder Schindler (oder glw.) zur Ausführung.

4.24 Maler- / Spachtelarbeiten, sowie Boden- und Wandbelagsarbeiten

Wände:

Verputzte Außen- und Innenwände werden im Innenbereich weiß vorgestrichen, nachgespachtelt und erhalten einen Endanstrich mit weißer Dispersionsfarbe.

Die evtl. vorhandenen Wände mit Gipskartonverkleidung werden im Bereich der Stoßkanten mit Vlies zur Vermeidung von Rissbildung versehen.

Decken:

In allen Räumen werden die Decken vorgestrichen, nachgespachtelt und mit einem Endanstrich in Weiß vorgesehen.

4.25 Außenanlagen:

Die Nutzungsrechte der einzelnen Gartenteile / Terrassenteile / Dachterrassenanteile regelt die Teilungserklärung. Zufahrten und Zuwegungen werden in Pflasterbauweise hergestellt. Anpflanzungen von Blumen, Bäumen, Büschen usw. durch den Erwerber wird nicht gestattet. Die oberflächlich geführten Entwässerungsrinnen sind stets freizuhalten und nicht zu unterbrechen und zu verändern.

4.26. Terrassen/Dachterrassen

Betonplatten oder Gleichwertig, in Kies oder Split verlegt. Dachterrasse: WPC-Plattenbelag mit Unterkonstruktion. Grundfläche der Terrasse gemäß Wohnflächenberechnung.

4.27 Wege, Zufahrten:

Gepflastert mit Betonpflaster/Rasengittersteine, teilweise für Befahrbarkeit durch Feuerwehrgewagen ausgelegt. Abhängig von behördlichen Vorgaben kann Ökopflaster zur Ausführung kommen.

4.28 Müllsammelplatz:

Der Müllsammelplatz wird in den notwendigen Größen im Außenbereich hergestellt. Die Ausführung erfolgt gepflastert mit Betonpflaster/Rasengittersteine, umbaut mit Stahlkonstruktion oder in Holzbauweise bzw. Betonbauweise.

4.29 Balkone/Loggien

Balkone/Loggien werden als Betonfertigteile montiert. Aus der Wohnung hinaus erfolgt ein Ausstieg mit einer Steigung auf den Rohbalkon / ggf. Balkonbelag.

Die notwendige Absturzsicherung wird durch eine Brüstung aus beschichtetem Stahl, oder einer Kombination aus Stahl und Glas realisiert. Konstruktionsauswahl erfolgt nach Farb- und Designkonzept des GU.

4.30 Balkon- Loggienentwässerung

Die Entwässerung erfolgt je nach Gegebenheit über Entwässerungsrinnen oder Bodenabläufe. Diese Wasserführung wird über Entwässerungsrohre in die Entwässerungsschächte eingeleitet.

4.31 Stellplätze

In der Tiefgarage und im Außenbereich werden PKW- Stellplätze nach Anzahl gemäß Baugenehmigung erstellt.

5. Vorbehaltliche Veränderung der Bauobjektausführung

Der Auftragnehmer ist dazu verpflichtet, sich an die Vorgaben des GEG, den behördlichen Vorgaben, den anerkannten Regeln der Technik, sowie an die aktuell geltenden Gesetzesgrundlagen zu halten. Sollte nach der Vertragsunterzeichnung der Fall eintreten, dass Änderungen aufgrund genannter Aspekte notwendig sind, ist der Auftragnehmer für diese Änderungen der Objektausführung und Objektplanung berechtigt und dazu verpflichtet.

Der Auftragnehmer wird dann zur vertraglich vereinbarten Leistung eine alternative, gleichwertige Ausführung vorsehen und ausführen. Kann die gleichwertige Ausführung nicht gewährleistet werden, so wird der Auftragnehmer die notwendigen Änderungen durchführen und den Auftraggeber darüber in Kenntnis setzen.

6. Reinigungszustand zur Objektübergabe / Endabnahme

Zur Bauendabnahme wird das Bauobjekt besenrein übergeben. Eine Endreinigung des Bauobjektes ist nicht im Vertrag enthalten und ist nach erfolgter Objektübergabe / Endabnahme durch den Auftraggeber durchzuführen.

7. Küchen

Gemäß den Bauzeichnungen wird eine Einbauküche des Küchenherstellers Brigitte Küchen verbaut. Die Küchenmöbel (Fronten, sichtbare Korpus Seiten und Sockel) bekommen eine weiß Hochglänzende Ausführung. Die verbauten Schubkästen und Auszüge sind mit einer Dämpfungstechnik versehen. Die Arbeitsplatten haben eine hochwertige Schichtstoff-Oberfläche. Als Anschluss der Arbeitsplatten an die Wand werden entweder Wandabschlussprofile, oder Nischenrückwände in Arbeitsplattenfarbe vorgesehen, je nachdem ob ein Fliesenspiegel gesetzt wird, oder nicht.

In der Einbauküche enthalten sind, ein Cerankochfeld, ein Umluft Herd, eine Kühl-Gefrierkombination (Nischenhöhe 178cm) und eine Dunstabzugshaube inkl. Erstausrüstung zur Umluft Nutzung. Die Elektrogeräte sind von der Firma Bosch Hausgeräte GmbH und auf dem heutigen Stand der Energieeffizienz. Des Weiteren ist eine Silgranitpüle (Granit-Quarzgemisch) mit Siebkorbventil und eine hochwertige Chromarmatur von der Firma Blanco enthalten.

Wenn die Brüstungshöhen der Fenster im Küchenraum unterhalb der Arbeitsplatten liegen, laufen diese direkt hinein, somit entfallen hier die Fensterbänke. Bei höher liegenden Brüstungshöhen, werden Fensterbänke verbaut.

In den Staffelgeschosswohnungen, Reihenhäusern und Doppelhäusern gibt es folgende Mehrwertausstattung zur Küchengrundausrüstung:

Die Küchen bekommen im Hoch- und Unterschrankbereich Aufsatz-Edelstahlgriffe für eine annähernd Grifflose Optik und die Hängeschränke werden komplett ohne Griff verbaut, wenn der Küchengrundriss es hergibt. Des Weiteren werden alle Küchen, wenn baulich möglich mit hochgebauten Backöfen ausgestattet. Die Mehrwertausstattung bei den Elektrogeräten auch von der Firma Bosch Hausgeräte GmbH sind ein autarker Backofen, ein autarkes Induktionskochfeld und zusätzlich werden Einbau- Geschirrspüler verbaut.

9. Schlussbemerkung

Besondere Aufmerksamkeit ist dem Material Holz zu schenken. Holz ist ein Naturprodukt. Es ist im Freien Veränderungen durch z.B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung und im Inneren der Räume Wärme und Kälte durch das Heizen ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen und Verfärbungen etc. nicht vermeiden. Dies stellt keinen Qualitätsverlust dar und begründet keine Gewährleistungsansprüche.

Alle Balkonflächen sind schneefrei zu halten. Alle Einläufe und Abläufe sind stets gegen Verstopfung frei zu halten.

Die Bauausführung bzw. die Maße können geringfügig von den Zeichnungen abweichen. Alle angegebenen Maße sind „Ca.-Maße“ und im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen.

Schächte für Installationsleitungen werden geplant, können jedoch entsprechend der örtlichen Situation angepasst und während der Ausführungsphase erweitert werden. Falls Leitungsführungen unterhalb der Decken technisch erforderlich sind, können Abhangdecken oder Schachtverkleidungen auch zu einem späteren Zeitpunkt eingeplant und eingebaut werden. Die Lage der Installationsverköfferungen wird vom Architekten festgelegt, bedarf jedoch während der Bauphase ggf. einer Änderung.

Dem Nutzer wird geraten, einen regelmäßigen Wasseraustausch alle 72 Stunden oder maximal alle sieben Tage vorzunehmen, damit in der Trinkwasserinstallation hygienisch einwandfreie Verhältnisse herrschen.

Alle Fugen, die mit elastischen/plastischen Füllstoffen geschlossen werden (z.B. bei Trockenbauwänden oder Fliesen) unterliegen chemischen und physikalischen Einflüssen. Die Fugen können reißen. Diese Fugen sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu erneuern. Elastische/plastische Verfugungen (z.B. bei Bade- und Duschwannen) sind physikalisch notwendig. Feuchtigkeitsschäden, welche durch unterlassene oder fehlende Wartung am Gebäude entstehen, unterliegen nicht der Gewährleistung. Die Instandhaltung der Verfugungen obliegt dem Nutzer.

Es kann in den ersten Jahren nach Baufertigstellung zu einem höheren Auftreten von Raumfeuchte kommen. Dieses ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Innenputze, Beton, Estrich, Anstriche). Es ist in jedem Fall eine ausreichende und richtige Lüftung durch die Nutzer sicherzustellen. Auch sollte seitens der Nutzer zwingend darauf geachtet werden, keine größeren Möblierungen direkt an Außenwände zu stellen und die Kellerräume nicht zu voll zu stellen. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass Schränke und Einbauten mit genügend Abstand und ausreichend Hinterlüftung an den Außenwänden abgestellt werden. Alle Kellergeschosse sind nicht für die Lagerung feuchtempfindlicher Gegenstände geeignet, da in den Kellergeschossen auch nach Trocknung der eingebauten Bauteile und Materialien, immer mit Auftreten von Feuchtigkeit zu rechnen ist.

Risse in Bauteilen, die durch die physikalischen Eigenschaften der eingebauten Baustoffe entstehen (z.B. durch Kriechen oder Schwinden), stellen keinen Mangel dar.

Bis zur vollständigen Fertigstellungen der Wohnungen und der Außenanlage kann mit einer eingeschränkten Nutzung der Außenanlagen, Behinderungen der Fahrbereiche und baustellenbedingten Einflüssen etc. gerechnet werden.

Die Freiflächen sind nicht überall eben, sie können ggf. auch erhöht, geböscht oder geneigt sein.

Es kann bei verzinkten Bauteilen zu der sogenannten Weißrostbildung auf den Oberflächen und bei pulverbeschichteten Stahlbauteilen (z.B. Vordächer, Brüstungsgittern etc.) zu Ausgasungen/Bläschenbildung kommen. Beides beeinträchtigt nicht die Qualität und stellt keinen Mangel dar.

Es sind lediglich die hier in der Baubeschreibung genannten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände der Bäder und Gäste-WCs, sowie ggf. der Einbauküchen Bestandteile der Wohnung. Darüber hinaus sind keine weiteren Ausstattungsgegenstände im Sanitärbereich, sowie sonstige Möblierungen Gegenstand des Kaufvertrags. Nur die Baubeschreibung ist maßgeblich für die Ausstattung, nicht die zeichnerische Darstellung in Grundrissen oder ggf. Visualisierungen. Architektonische Ausstattungen in den Plänen (wie z.B. Möblierungen oder Pflanzen) oder möblierte visualisierte Innenansichten, Illustrationen oder Bilder dienen lediglich als Gestaltungsvorschläge und sind nicht Gegenstand des Kaufvertrags. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit von ggf. verwendeten Bildern, Plänen, Visualisierungen, Illustrationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Vom Nutzer gestellte Einrichtungsgegenstände wie z.B. Waschtische etc. können aus gewährleistungstechnischen Gründen in keinem Fall vom AN montiert werden. Der Nutzer kann erst nach Fertigstellung und Übergabe der Wohnung eigene Ausstattungen wie z.B. Einbaumöbel etc. in der Wohnung montieren lassen.

23.02.2022