

Allgemeines:

Das Bauvorhaben umfasst ein Gebäude mit 4 Geschossen. Geplant ist eine Aufteilung von insgesamt 8 Wohnungen. Die Fensteröffnungen erzeugen einerseits ein lebendiges äußeres Erscheinungsbild und führen im Inneren zu abwechslungsreichen Grundrissen.

Der Zugang des Gebäudes und die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt von der Bahnhofstr.29 aus. Die Stellplätze befinden sich auf der Hinterseite des Gebäudes.

Die gesamten Baukörper werden nach aktuellem Stand der Technik, den gültigen DIN-Vorschriften der Bauphysik, Statik sowie nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in KfW-55 Standard erstellt. Das Gebäude erhält eine Personenaufzug über 4 Geschosse.

Die Geschossdecken werden in der Brandschutzqualität F30 ausgeführt. Trennwände zwischen den Wohnungen erhalten die Brandschutzqualität F30, Treppenhauswände F90 AB. Der Schallschutz beträgt 56 dB nach DIN 4109 (erhöhter Schallschutz) und VDI-Richtlinie 4100 – Blatt 2.

Der jetzige Planungsstand kann durch statische Belange und/oder durch behördliche Auflagen geändert werden. Gleiches gilt für die Auswahl der Baumaterialien. Die Änderungen dürfen jedoch nicht zu wesentlichen Abweichungen des Leistungsverzeichnisses führen.

Planungsänderungen und Zusatzleistungen können, soweit technisch möglich, vereinbart werden. Abweichungen von Standardleistungen werden gesondert berechnet.

1 . Erdarbeiten

Das Gelände wird im Bereich des Baukörpers bis zur Oberkante Fundamente ausgehoben und abtransportiert. Nach Fertigstellung wird das Gelände mit einbaufähigem Material wiederverfüllt, verdichtet und geebnet.

2. Entwässerung

Die erforderlichen Schmutzwasser-Abflussleitungen werden -falls möglich- unter der Sohle zusammengefasst und auf kürzestem Wege außer Haus geführt und an den RV-Schacht angeschlossen. Die Regenfallrohre werden heruntergeführt und werden über einen RV-Schacht und auf dem Grundstück versickert. Die Revisionsschächte werden auf dem Grundstück erstellt und von einem Fachbetrieb an die öffentl. Kanalisation angeschlossen.

3. Erd-, Obergeschossmauerwerk

Das Mauerwerk wird nach statischen Erfordernissen aus Protonstein mit Wärmedämmung nach EnEV hergestellt und mit einem mit 2-3 mm Kratzputz versehen (Farbe nach Wahl durch den Bauträger).

Das Innenmauerwerk wird nach statischen Erfordernissen aus Kalksandstein oder Beton erstellt. Zur Deckenabfangung werden nach stat. Erfordernissen Betonstützen errichtet. Im Bereich der Installation werden Vorsatzschalen ausgeführt.

Die Wohnungs-Trennwände werden in Kalksandsteinen (Vollsteine) in 24cm Stärke ausgeführt.

4. Geschossdecken

Die Geschossdecken werden als Fertigteildecke mit Aufbeton und der erforderlichen Bewehrung nach statischen Erfordernissen erstellt. Die Fugen der Fertigteildecken werden verspachtelt.

5. Dachdeckarbeiten

Das Dach wird als Satteldach mit Tondachziegeln fachgerechter Qualität hergestellt.

Dachterrassen erhalten eine Dampfsperrschicht, Wärmedämmung, Gewebe- und Polymerbahn sowie einen entsprechenden Belag nach Wahl des Bauträgers (Mallux oder glw., Materialpreis 25€.

6. Klempnerarbeiten

Die vorgehängten Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus vorbewitterten

Zinkblech mit allen erforderlichen Formstücken.

Die Dachterrassen erhalten jeweils einen Bodeneinlauf mit Anschluss an das Fallrohr sowie einen Notüberlauf (Anzahl nach DIN). Der obere Abschluss der gemauerten Brüstungen (Attika) erhält eine Zinkabdeckung aus vorbewittertem Zink oder glw.

7. Innenputz

Alle Wände werden verputzt (Q2 Standard).

8. Fensterbänke

Alle Innenfensterbänke werden mit Marmor (Micro Bianco oder glw.) versehen. Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium GS 40/225 mm (farblich auf die Fenster abgestimmt) mit Bordstücken und Antidröhn (ausgenommen begehbare bodentiefe Fenster und Treppenhaus).

9. Estricharbeiten

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung, der der geforderten Energieeinsparverordnung und dem Trittschallschutz entspricht. Der Keller erhält einen Verbundestrich. Kellerräume erhalten einen Estrich mit Feuchtigkeitssperre.

10. Fenster-/Haus-/Wohnungstür

Alle Fenster und Fenstertüren bestehen aus Kunststoff, Innen Weiß/Außen Weiß, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung U-wert ca. 0,7. Schallschutz lt. B-Plan und umlaufenden Dichtungsprofilen.

Die Haustür mit Mehrfachverriegelung wird nach Bemusterung des Bauträgers ausgeführt. Briefkastenanlage als Wandeinsatz.

Alle Fenster oder Fenstertüren erhalten von innen wärme gedämmte Rollladenkästen mit Rollladen aus Kunststoff in der Farbe Weiß (außer Treppenhaus und Dachfenster). Elektrische Bedienung/Motoren der Rollläden sind im Preis enthalten.

Die Wohnungstür wird als Tür der Firma Prim oder gleichwertig mit Umfassungszarge in der Einbruchssicherung WK2 ausgeführt.

11. Fliesenarbeiten

Bodenfliesen

Die Treppenhäuser erhalten auf den Podesten und Läufen einen geklebten

Fliesenboden: Material nach Wahl des Bauträgers im Format bis max. ca.

60,00 x 60,00 cm. und strukturierter Oberfläche und Jollyschienen aus Edelstahl. Die Treppenstufen werden aus dem gleichen Material mit evtl. erforderlichen Rutschsicherheitsstreifen und Jollyschienen hergestellt. Die Sockelleisten werden aus dem gleichen Material wie die Bodenfliesen ausgeführt (Wert Material ca. 30,- €/m² Brutto).

Die Bäder, HWR und WC erhalten einen geklebten Fliesenboden: Material nach Wahl des Bauträgers im Format bis max. ca. 60,00 x 60,00 cm (Wert Material ca. 30,- €/m² Brutto).

Wandfliese

Die Bäder erhalten Wandfliesen: Material (Wert Material ca. 30,- €/m² Brutto) nach Wahl des Bauträgers in einer Höhe von ca. 1,25 m im Bereich der Vorsatzschalen mit Jolly Schienen aus Edelstahl. Der Bereich der bodengleichen Dusche wird ca. 2,10 m hoch gefliest.

Die Versiegelung der Fugen im Bereich Sockel-Fliesenbelag wird als dauerelastische Wartungsfuge ausgeführt. Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung (DIN).

12. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation einschließlich Zählerschrank wird nach den VDE und EVU-Vorschriften ausgeführt. Der Hausanschluss und Verteilerkasten befindet sich vorbehaltlich der Genehmigung im Technikraum, die Unterverteilungen befinden sich in den Wohnungen.

Der Zählerschrank wird einschließlich der erforderlichen automatischen Sicherungen installiert. Die Erdung erfolgt mittels Fundamenterder und Potentialausgleich. Telefon ist nicht Vertragsbestandteil.

Die in den einzelnen Räumen vorgesehene Installation wird mittels Schalter und den passenden Steckdosen erstellt (Berker S 1 Polarweiß oder glw.).

Nachfolgend die weiteren Installationen in den einzelnen Räumen:

<u>Hauseingang:</u>	2 Außen-leuchten nach Wahl 1 Bewegungsmelder oder Dämmerungs-schalter 1 Türsprechanlage mit Kamera
<u>Treppenhaus:</u>	2 Wandauslässe pro Geschoss mit Leuchten nach Wahl des Bauträgers. Schaltung mittels Bewegungsmelder. 1 Fahrstuhlanschluss
<u>Terrasse:</u>	1 Außensteckdose mit Außenkontroll-schalter 1 Wandauslass mit Außenleuchte, Modell: nach Wahl des Bauträgers 1 Ausschaltung
<u>Balkon:</u>	1 Außensteckdose mit Außenkontroll-schalter

	<ul style="list-style-type: none"> 1 Wandauslass mit Außenleuchte, Modell: nach Wahl des Bauträgers 1 Ausschaltung
Dachterrasse:	<ul style="list-style-type: none"> 2 Außensteckdosen mit Außenkontroll-schalter 3 Wandauslässe mit Außenleuchte, Modell: nach Wahl des Bauträgers 1 Ausschaltung
<u>Wohnungen:</u>	
Flur:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Kreuzschaltung mit Deckenauslass 1 Steckdose 1 Klingelanlage mit Gong für die Etagentür 1 Video Sprechanlage Haustür mit Türöffner Funktion
Wohnen /Essen:	<ul style="list-style-type: none"> 2 Deckenauslässe 1 Wechselschaltung 1 TV Anschluss / 1 Telefonanschluss 3 Doppelsteckdosen 3 Einfachsteckdosen
Küche:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenauslass 1 Ausschaltung 3 Doppelsteckdosen 1 Herdanschlussdose 1 Spülmaschinensteckdose 1 Kühlschranksteckdose 1 Dunstabzugssteckdose (Umluft)
HW R: (falls vorhanden)	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung 1 Deckenauslas 1 Telefonanschluss 2 Steckdosen

WC : (falls vorhanden)	1 Wandauslass 1 Ausschaltung 2 Steckdosen
Bad :	1 Deckenauslass 1 Ausschaltung 1 Wandauslass 1 Doppelsteckdose 1 Steckdose
Schlafen:	1 Deckenauslass 1 Wechselschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Einzelsteckdose 1 TV Anschluss
Parkplatz:	Vorinstallation Wallbox

Je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner vorgesehen (innenliegend, kein Ablufttrockner). Je 1 Raumthermostat Pro Zimmer(außer HWR)

Jedes Fenster verfügt über einen Elektromotor außer Treppenhaus (Motor Fenstermonteur). Schalter und Verdrahtung Elektriker. Desweiteren erhält das Haus einen Personenaufzug, der vom Elektriker angeschlossen wird. Sämtliche Installationen der Schalter bzw. Steckdosen erfolgen nach Angaben des Bauherren. Die Installationspläne sind spätestens 2 Wochen nach Baubeginn freizugeben, bei nicht Einhaltung erfolgt die Installationsfreigabe durch die Bauleitung.

13. Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation wird betriebsfertig hergestellt.
Es werden Objekte in der Farbe Weiß eingebaut, Marke: Renova

Alle Armaturen im Bad/Gäste-WC verchromt, Marke: Hans Grohe oder ähnlich). Sanitär Ausstattung, verchromt, Marke: VIGOUR oder glw. Zwischen den Porzellanteilen, sowie Wanne und WC können geringe Farbunterschiede auftreten.

Gäste-WC :
(falls vorhanden)

wandhängendes Tiefspül WC
Porzellan VIGOUR
weiß mit Kunststoffdeckel und Sitz,
abnehmbar mit Absenkautomatik

Waschtisch, Fabrikat: Keramag,
Serie: Renova
Größe: ca. 550 x 420 mm

Armaturen Serie: HG Einhebelmischer
Preis bis 100,- € (Materialpreis)

Kristallspiegel, 80 * 60 cm,
1 Bürstengarnitur
1 Papierhalter
1 Handtuchhalter

Bad :

wandhängendes Tiefspül WC
Porzellan VIGOUR
weiß mit Kunststoffdeckel und Sitz,
abnehmbar mit Absenkautomatik

Waschtisch, Fabrikat: Keramag,
Serie: Renova Plan
Größe: ca. 650 x 480 mm

Armaturen, Serie: HG Einhebelmischer
Preis bis 100,- € (Materialpreis)

Duschanlage (geflieste Dusche mit
Bodenablauf) bestehend aus AP-
Thermostat GROHE 2000 und einer
Brausestange mit Duschkopf und
einer gemauerten, verfliesen
Seitenwand als Duschatrennung
(Optional mit einer Glaswand), ca.
120 cm (Länge) 210 cm (Höhe) für
den Einbau. Echtglastür (Als
Duschkabine möglich/wg.
Platzbedarf).

1 Kristallspiegel, 80 * 60 cm

1 Bürstengarnitur

1 Papierhalter

1 Handtuchhalter

Küche:

Anschlussmöglichkeit für Spüle, Kalt- und
Warmwasser sowie Abwasser und
Anschluss für Spülmaschine.

Heizraum:
Verschraubung

1 Kaltwasserzapfstelle mit

Allgemeines:

Verrohrung Abwasser, Schmutz- und Regenwasser in KG-Rohr, im Baukörper fest eingebundene Leitungen, Anbinde- und Strangentlüftungen in HT-Rohr.

Entsprechend der Verlegung und deren Vorschrift werden die Verrohrungen isoliert gegen Wärmeverlust und Schwitzwasserbildung.

Verrohrung Trinkwasser in Mehrschichtverbundrohr, Verbindungen lt. Herstellerangaben, Befestigung in schallgedämmten Schellen, Isolierung entsprechend den Vorschriften und der Verlegung. Außenzapfstelle mit Zähler allgemein für die Gartenanlagen.

14. Heizung

Vorgesehen ist eine Zentralheizung (Luftwärme-Therme) in der Größe des ermittelten Wärmebedarfs mit allen erforderlichen Sicherheitsarmaturen, Reglern, Außentemperaturfühler und automatischer Nachtabsenkung. Hersteller: Viessmann oder glw. Alle Wohnräume erhalten gemäß der Wärmebedarfsberechnung Fußbodenheizung in entsprechender Dimensionierung.

Verrohrung

Die Verrohrung erfolgt teilweise in Stahl und auch in Kupferrohren, abhängig von den Dimensionen. Die Rohrleitungen werden entsprechend den Vorschriften und der Verlegung isoliert.

Regelung

Die Brennwertanlage wird Außentemperatur- und Lastabhängig geregelt. Die einzelnen Heizkreise der Wohneinheiten erhalten Thermostate.

15. Treppe

Die Treppenanlage besteht aus einer Stahlbeton mit entsprechenden Belag einem Geländer aus Stahl mit Edelstahlhandlauf.

16. Fußbodenbeläge

Für den Bodenbelag im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kind/Arbeit/Gäste und Esszimmer ist ein Preis bis zu 30,- € Brutto /qm (Material und Einbau) vorgesehen, wahlweise Vinyl oder Laminat. Einbau von Übergangleisten zwischen Bodenbelag und Fliesen.

17. Innentüren

Innentüren werden als Holztüren (Röhrenspan) der Firma Prüm oder gleichwertig (Höhe 2,00 m) mit B&B Drückergarnituren ausgeführt.

18. Maler- und Tapezierarbeiten

Balkonuntersichten

Die Unterseiten der Balkone erhalten einen Anstrich.

19.1

Wände

Die Wohnungswände erhalten einen Glattspachtel und einen Dispersionsanstrich in weiß.

19.2

Decken

Die Decken werden Vollflächig gespachtelt und erhalten einen Dispersionsanstrich in weiß oder leicht abgetönt.

19 . Schlosserarbeiten

Die Geländer werden aus verzinktem Metall mit einem Edelstahl-Handlauf ausgeführt. Die Treppen erhalten einen Edelstahlhandlauf (40 mm).

20. Allgemeines

Die Bemusterung der Ausstattung erfolgt durch den Bauträger.
Veränderungen, die den Bauwert verbessern oder nicht
beeinträchtigen, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Der Bauunternehmer übernimmt während der Bauzeit die Wasser- und
Stromkosten. Für das Gebäude sind ausschließlich
Dunstabzugshauben mit Umluft vorgesehen.

Versicherungen

Der Bauträger schließt grundsätzlich eine Bauwesenversicherung
und Bauherrenhaftpflichtversicherung ab.

Anmerkungen und Hinweise

Das Haus wird grundgereinigt übergeben. Die in der
beschriebenen Grundaufführung aufgeführten Leistungen,
Ausstattungen und Herstellerfirmen können durch andere, mindestens
gleichwertige ersetzt werden, wenn dieses aufgrund der
fortschreitenden Bau- und DIN-Vorschriften bzw. behördlichen
Auflagen oder Lieferverzug bedingt ist.

Gewährleistung

Die Gewährleistungszeit für vertragsbedingte Leistungen beträgt 5 Jahre, außer für alle beweglichen und elektrischen Teile. Hier gilt die gesetzliche Gewährleistungsfrist von 2 Jahren.

Hinweis:

Die Arbeiten werden durch gewissenhaft ausgesuchte Handwerksbetriebe qualitativ hochwertig, vorschriftsgemäss nach DIN, EnEV 2014, den Regeln und Stand der Technik (ATV/VOB/C) ausgeführt.

Anstatt der in der Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können andere, gleichwertige verwendet werden, wenn diese aufgrund der Erkenntnisse und Erfahrung der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen oder der schnelleren Baudurchführung dienen. Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderung der Bauvorschriften und DIN – Normen bedingt sind.