

BAUBESCHREIBUNG

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohnungen
Schulstraße, 28844 Weyhe-Leeste



Planung und Ingenieurleistung

Grundlage der Ausführung und Preisgestaltung der Wohnhäuser ist diese Baubeschreibung, der Entwurf des Architekten Valerius Pfeifer, die Erstellung der Planung mit allen Bauantragsunterlagen einschl. der statischen Berechnung mit den Positions- und Bewehrungsplänen und die Anfertigung aller Ausführungs- und Detailpläne für die Baustelle (soweit erforderlich); Erstellung der Unterlagen für die öffentlichen Mittel sowie die Erstellung des Entwässerungsantrages sind in den Kosten des Kaufvertrages enthalten. Geringfügige Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden. Während der gesamten Bauzeit steht ein erfahrener Bauleiter zur Verfügung, dem die Koordinationsabläufe und Handwerkerüberwachung obliegen.

Die Bauausführung der Häuser erfolgt in handwerkgerechter, konventioneller Bauweise, nach den Regeln der Baukunst und den geltenden DIN – Vorschriften. Änderungen, Maßdifferenzen und Verbesserungen, die dem bautechnischen Fortschritt dienen oder gesetzlich vorgeschrieben werden, bleiben ebenso vorbehalten wie unerhebliche Abweichungen von der Wohnfläche, welche sich im Rahmen der detaillierten Ausführungsplanung ergeben können. Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre auf das Bauwerk nach BGB. Bestandteil des Vertrages zur technischen Ausführung des Bauvorhabens ist die VOB 2012.

Hausanschlüsse

Sämtliche Hausanschlüsse (Wasser, Strom Telefon, Kanal, etc.) sind im Festpreis enthalten.

Erdarbeiten

Der Mutterboden im Bereich des Baukörpers wird abgetragen, vom Füllboden getrennt und auf dem Grundstück gelagert. Der Aushub der Baugrube wird seitlich gelagert, mit Füllsand aufgefüllt und verdichtet. Nach Beendigung der Bauarbeiten wird der Mutterboden grob einplaniert.

Fundamente

Bei nicht unterkellerten Häusern werden Streifenfundamente aus Stahlbeton, frostfrei bis zu einer Tiefe von 90 cm, gemessen von OK Gelände, erstellt. Die Sohlplatte mit Filterschicht und Folienabdeckung entspricht statischen Nachweisen.

Entwässerung und Isolierung

Innerhalb des Gebäudes werden alle Grundleitungen unter der Sohle, entsprechend der erforderlichen Querschnitte in **PVC**-Rohren ausgeführt. Alle Leitungen werden auf dem kürzesten Weg aus dem Gebäude geführt. Wände werden gegen aufsteigende Feuchtigkeit horizontal abgedichtet.

Stahlbeton- und Maurerarbeiten

Gründungsfundamente werden aus Stahlbeton, gemäß der statischen Berechnung, hergestellt. Es wird ein Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl, lt. VDE-Vorschrift, eingebaut. Erdgeschoss- und Obergeschossdecken in Stahlbeton **C 20/25 nach DIN 10545**, Bewehrung gemäß statischen Berechnungen, Schalung als Filigranplatten, die Unterseite in Sichtbeton. Fenster- und Türstürze, Unter- und Überzüge, Ringbalken und erforderliche Stützen, werden in Stahlbeton oder Profilstahl gemäß statischen Berechnungen eingebaut.

Außenwände:

Die Außenwände im Erd-, Obergeschoss und Dachgeschoss werden als zweischaliges massives Mauerwerk mit einer Dicke von bis zu **45 cm** erstellt.

Die Außenschale wird aus Verblendsteinen, einschließlich Verfugung ausgeführt:

- | | |
|---|----------------|
| ▪ Innenschale aus Porenbeton PP-4 oder gleichwertig gem. Statik | 17,5 cm |
| ▪ Wärmedämmschicht 0,035 | 14,0 cm |
| ▪ Luftschicht | 2,0 cm |
| ▪ Verblendstein | 11,5 cm |

Die Außenwände der Dachgeschoss-Terrasse werden als einschaliges massives Mauerwerk mit einer Dicke von bis zu **34,5 cm** ausgeführt:

- | | |
|---|----------------|
| ▪ Innenschale aus Porenbeton PP-4 gem. Statik | 17,5 cm |
| ▪ WDVS Dämmung / Styropor 0,035 | 16,0 cm |
| ▪ Außenputz: Mineralischer oder organischer Scheibenaußenputz; Farbe weiß | |

Innenwände: Die Innenwände werden aus Kalksandstein gem. Statik hergestellt **bis 17,5 cm**

Wohnungstrennwände:

Wohnungstrennwände werden für einen verbesserten Schallschutz als zweischalige, schalldämmende Kalksandsteinwände mit innenliegender Schallschutzdämmung erstellt.

Klempnerarbeiten

Dachrinnen und Fallrohre werden aus Titanzinkblech hergestellt. Die Fallrohre werden bis zum Standrohr bzw. bis zum UK-Sockel geführt. Das Niederschlagswasser wird mittels Regenfallrohren bis zum Erdreich geführt und an die Standrohre angeschlossen.

Zimmer- und Dachdeckerarbeiten

Satteldach. Die Balkenlage über dem Dachgeschoss wird aus imprägniertem Nadelholz **GK II**, gemäß statischer Berechnung hergestellt. Die Dachüberstände werden mit Profilbrettern aus Kunststoff verschalt. Tiefe der Verkleidung bis **35,0 cm**. Die Stirnseiten werden mit Kunststoffstirn Brettern L-Brett verkleidet. Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegel. Farbe schwarz. Auf die Dachsparren wird eine atmungsaktive Unterspannbahn aufgebracht.

Putz

Erd-, Obergeschoss und Dachgeschoss:

Sämtliche Wände erhalten einen tapezierfähigen Zement-Kalkputz, einschließlich der Flächen, die später verfliesen werden. Die Durchbrüche und Wandschlitze werden isoliert und geschlossen. An den Ecken werden Eckschutzschienen angebracht.

Die Außenwand der Dachgeschoss-Terrasse bekommt einen mineralischen oder organischen Außenputz. Die Oberfläche wird mit einer Körnung von 2 mm Scheibenputz strukturiert. Die Fensteranschlüsse werden regendicht mit einem Anschlussprofil ausgeführt.

Estricharbeiten

Der Fußboden in bewohnten Räumen wird als schwimmender Estrich mit Randstreifen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung hergestellt. Der Aufbau ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss

ca. 130 mm Wärmedämmung (WLG 035), PE-Folie, ca. 60 mm Zementschicht. Bei höheren Anforderungen an die Wärmedämmung aus der Energie-Einsparverordnung wird diese Dämmung angepasst.

Ober- und Dachgeschoss

ca. 100 mm Trittschalldämmung, PE-Folie, ca. 60 mm Zementschicht. Bei höheren Anforderungen an die Trittschalldämmung nach DIN wird diese angepasst.

Treppen / Treppenhaus

Es wird eine $\frac{1}{4}$ gewendelte Betontreppe mit Fliesen verkleidet eingebaut. Die Wände im Treppenhaus erhalten einen hochwertigen Buntsteinputz. Der Handlauf wird aus Metall mit Stabgeländer gefertigt.

Bodenbelag

Alle nicht gefliesten Räume der Wohnungen erhalten einen Laminatbelag (Materialpreis bis 20,00 Euro/m²) und umlaufender Sockelleiste.

Die Balkone erhalten als Bodenbelag Gehwegplatten 50x50 auf Mörtellager verlegt. Der Preis beträgt 25,00 Euro pro m².

Treppenhaus: Podeste und Treppen werden gefliest.

Geländer

Die Treppe im Treppenhaus erhält ein Stahlgeländer und einen Stahlhandlauf aus Rundrohr.

Balkon: Aluminium-Lochblechverkleidung auf verzinkter Rahmenunterkonstruktion, angepasst an die Fassadengestaltung.

Naturwerksteinarbeiten / Fensterbänke

Außenfensterbänke:

Die Außenfensterbänke im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss werden aus Verblendsteinen gemauert.

Die Fensterbänke der Gauben für kleine Fenster erhalten witterungsbeständige eloxierte Aluminiumfensterbänke.

Innenfensterbänke:

Vor allen Fenstern werden Innenfensterbänke aus Mikro Carrara eingebaut. In den Bädern werden die Fensterbänke gefliest.

Malerarbeiten

Die Wand- und Deckenflächen der ausgebauten Wohn- und Schlafräume werden fachgerecht mit Raufasertapeten tapeziert und mit waschfester Farbe in weiß gestrichen. Im Abstellraum erfolgt ein Innenbinderanstrich.

Elektroarbeiten

Die Schalter- und Steckdosenabdeckungen werden in einem weißen Flächenschalterprogramm der Firma **GIRA** Standard ausgeführt. Die Klingelanlage erhält einen Gong und einen Klingeldrucker außen. Die Elektroleitungen in den Wohngeschossen werden unter Putz verlegt.

Die Erdung erfolgt über einen Fundamenterder und eine Potentialausgleichsschiene. Die Elektroverteilung erfolgt über einen Wandeinbaukasten, der über die erforderliche Anzahl an Sicherungsautomaten und Schutzschaltern verfügt.

- Küche:** 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 5 Steckdosen, 1 Steckdose für Dunstabzugshaube,
1 Stromanschluss für Elektroherd, 1 Stromanschluss für Geschirrspülmaschine.
- Wohnen:** 2 Ausschalter, 2 Deckenlampenanschlüsse, 8 Steckdosen,
1 Dose für Antennenanschluss, Ausschaltung für Außenbeleuchtung
- Terrasse:** 1 Steckdose von innen schaltbar, 1 Außenbeleuchtung mit Schalter im Wohnzimmer
- Flur:** 1 Wechselschaltung, 2 Deckenlampenanschlüsse, 1 Steckdose, 1 Telefondose,
1 Klingelanlage, 1 Sprechanlage, 1 Telefonanschluss.
- Kinderzimmer:** 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 4 Steckdosen, 1 Antennendose.
- Schlafzimmer:** 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 4 Steckdosen, 1 Antennendose.
- Bad:** 1 Deckenlampenanschluss mit Kontrollschalter außen, 1 Wandlampenanschluss, 2 Steckdosen.
- WC:** 1 Deckenlampenanschluss mit Kontrollschalter außen, 1

Wandlampenanschluss, 1 Steckdose.

HWR: 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 1 Steckdose für Waschmaschine, 1 Steckdose für Trockner.

Keller: 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 1 Steckdose
Abstellraum

Sonstiges: Beleuchtungskörper sind nicht im Preis enthalten, außer im Eingangsbereich, Treppenhaus, Heizraum und Anschlussraum.

Heizung

Es wird eine Wärmepumpe Novelan Sole/Wasser SI 30.2H3 29,60kW mit Fußbodenheizung in ganzem Haus eingebaut.
Zur einfachen Abrechnung der Heizkosten werden für jede Wohnung ein separater Wärmemengenzähler und ein Kalt-Warmwasserzähler installiert.

Fußbodenheizung:

Thermostate werden in Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer eingebaut.

Rohrleitung: Vor- und Rücklaufleitungen werden im Kunststoffverbundrohr mit dementsprechender Wärmeisolierung auf der Rohdecke verlegt.

Sanitärinstallation

Alle Wasserleitungen bestehen aus Kunststoffrohren; Warmwasserleitungen werden wärmegeämmt; Entwässerungsleitungen bestehen aus PVC-Material mit Entlüftung über das Dach. In der Grundausstattung sind alle Sanitärgegenstände in weiß enthalten, jedoch ist eine farbige Ausführung gegen Aufpreis möglich.

Bad: 1 Stahlduschwanne **100 x 100 x 2,5 cm**,
Einhebelmischbatterie mit Brauseschlauch, Handbrause, Wandstange und Gelenkstück.
1 Duschtrennung IBIZA 2-teilig Echtglas. Fabrikat KERMI oder gleichwertig.
Wenn vorhanden: 1 Stahleinbauwanne **170 x 75cm**, Fabrikat KALDEWEI oder gleichwertig. Einhandmischbatterie mit Brauseschlauch und Handbrause, Aufhängevorrichtung für Handbrause.
1 WT- Anlage 65cm komplett CONCEPT 200 mit Einhandmischbatterie,
1 wandhängendes WC CONCEPT 200 mit Unterputzspülkasten.
1 verchromter Papierhalter.
1 Handtuchhalter.
Die Stahleinbau- und Duschwanne werden auf Poresta Dämmungs- und Schallschutzträgern montiert.
Das zweite Waschbecken im Bad ist gegen Aufpreis möglich.

WC: 1 Porzellanwaschbecken **50 cm** mit Einhandmischbatterie, 1 Handtuchhalter,
1 wandhängendes WC CONCEPT 200 mit Unterputzspülkasten.
1 verchromter Papierhalter.

Alle Porzellan-Objekte der Firma **CONCEPT** 200 oder gleichwertig werden in

der Farbe weiß montiert. Armaturen der Firma Grohe.

HWR/AR: 1 Waschmaschinenanschluss mit Abfluss.

Belüftungssystem

In allen Wohnungen wird eine dezentrale Wohnraumlüftung eingebaut.

Fenster und Haustüranlage

Fenster und

Terrassentüren: Kunststoff-Fenster aus **Vekaplas**profilen System AD „ Softline 82“ oder gleichwertig, formbeständiges, sehr gut isolierendes Mehrkammerprofil , Blendrahmen 83 mm, Flügel 84 mm, Iso-Wärmeschutzverglasung 0,6, Aufbau 4/12/4/12/4, bei größeren Scheiben nach Herstellervorgabe. Große bodentiefe Fenster im Wohnzimmer. Farbe weiß

Haustüranlage: dextura-Weißlack WE-Türelement SD 37/K3, Bodendichtung Schall-EX RD, Klimaklasse III. Standard, Profilzylinder Standard mit Schlüssel.

Eingangstür: 1flg, Haustür, Farbe weiß, Iso-Wärmeschutzglas 0,9, Ug-Wert 0,8, Aufbau 4/10/4/10/4(G09)

Rolladenarbeiten

Alle Fenster erhalten elektrische Rollläden. In der Dachgeschoss-Terrasse werden die Fenster mit Vorsatzrollladen eingebaut. Diese Dachfenster haben keine Rollläden.

Trockenbau für Dachgeschoss

Die Holzbalkendecken im Dachgeschoss für Wohnung 9,10 +11 werden mit Gipskartonplatten verkleidet. Diese werden verspachtelt und tapezierfähig hergestellt. Die Holzbalkendecken erhalten nach Energieeinsparverordnung zwischen den Balken eine mineralische Wärmedämmung WLG 035 Stärke 24 cm. Eine Dampfbremssperre (PE-Folie) wird raumseitig angebracht.

Tischlerarbeiten

Innentüren: Es werden endbehandelte Röhrenspan Standard- Zimmertüren mit Rundkante in Buche oder Weißlack mit einer umlaufenden Gummidichtung eingebaut.

Alle Innentüren werden mit kompletten Drückergarnituren in eloxierter Ausführung mit Buntbartschlössern ausgestattet. Preis je Garnitur bis **20,00 Euro**. Komplettpreis je Tür inkl. Drücker und Montage **220,- Euro** brutto. 1 Türblatt wahlweise mit großem Lichtausschnitt und Klarglasverglasung.

Fliesenarbeiten

Wandfliesen: Das Bad wird ca. 1,80 m hoch verflies. Die Verlegung der Wandfliesen erfolgt farblich passend zu den Fliesen. Materialpreis nach Wahl bis **30,00 EUR / m²**.

Bodenfliesen: Die Räume: Bad, Küche, HWR erhalten Bodenfliesen nach Wahl des AG (Materialpreis bis **30,00 EUR / m²**). In der Küche, HWR erhalten die Fußböden eine Fußleiste aus Fliesen, in Dünnbett verklebt. In der Küche und im Abstellraum/HWR wird als Wandanschluss ein Fliesensockel verlegt, in der Küche mit Ausnahme der Stellfläche der Einbaumöbel. Die Verfugung erfolgt in grau.
Die Verlegung der Bodenfliesen bis zu einem Format von 30x60 cm und die Wandfliesen bis zu einem Format von 30x60 cm sind im Preis enthalten. Mehrpreis für größere Formate trägt der Auftraggeber.
Die Übergänge, Randfugen sowie Dehnungsfugen werden dauerelastisch ausgespritzt. Alle Anschlussfugen (Instandhaltungsfugen) unterliegen **nicht** der Gewährleistung. Bordüren, Diagonalverlegung sowie zusätzliche Fliesenarbeiten können gegen Berechnung ausgeführt werden.

Pflasterarbeiten

Zufahrt, Stellplätze und Eingangswege werden mit Betonsteinen in der Farbe Grau gepflastert.

Die Terrassen erhalten als Bodenbelag Gehwegplatten 40/40 in der Farbe Grau. Der Preis beträgt 25,00 Euro pro m².

Fahrstuhl

Im Treppenhaus wird vom Keller bis Dachgeschoss ein Personenaufzug mit einer Tragfähigkeit von 650 kg/8 Personen eingebaut.

Die Garage

Die Garage ist im Preis enthalten.

Hausübergabe

Das Bauvorhaben wird nach der förmlichen Abnahme besenrein übergeben. Die Übergabe des Hauses erfolgt zusammen mit dem Auftraggeber sowie dem Vertreter der Firma **Pfeifer Hausbau GmbH**.

Allgemeine Hinweise

Änderungen wegen behördlicher Auflagen oder technischen Notwendigkeiten, behalten wir uns ausdrücklich vor. Änderungen durch behördliche Auflagen gehen nicht zu Lasten der Firma **Pfeifer Hausbau GmbH**.

Sämtliche Änderungen müssen von der Geschäftsleitung gegengezeichnet werden. Die Preisangaben in der Baubeschreibung sind als Listen- und Höchstpreise, einschließlich der von den Lieferanten in Rechnung gestellten Mehrwertsteuer zu verstehen.