

Bau- und Leistungsbeschreibung

Dreifamilienhaus in Rülzheim (Wohnhausneubau – Wohnhaus mit drei Wohnungen, ohne Unterkellerung, KfW-60 Standard – Dämmwerte gem. Energieeinsparberechnung)

1. Allgemeines

Bei dem Bauvorhaben in Rülzheim handelt es sich um eine Wohnanlage, die nach dem Kriterium eines Geschosswohnbaues nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz) errichtet wird. Die Versorgung mit Strom, Wasser (Kalt- und Warmwasser), Heizung, Telefon, erfolgt zentral und wird über eine Technikzentrale in ein Leitungssystem eingespeist, welches in die Einheiten als Fernleitung eingeführt wird. Diese Leitungen werden von der Eigentümergemeinschaft betrieben.

Bezüglich des Schallschutzes der Einheiten untereinander gelten die Werte der DIN 4109 für Wohnungen (Trennwände zwischen Wohnungen: $R_w = 53$ dB) als zugesichert und vereinbart, selbst wenn aus der Konstruktion höhere Werte abgeleitet werden können.

Die Wohneinheiten werden nach dem sogenannten „KfW 60“ Standard gebaut. Das bedeutet, dass die jeweilige Hauseinheit gemäß EnEV (Energieeinsparverordnung) wegen des KfW 60 Standards einen maximalen Primärenergiebedarf von 60 kWh / m² im Jahr verzeichnet. Eingebunden in die Berechnung ist die aufwendige Dämmung der Außenhülle und die moderne, energiesparende Haustechnik.

Die erforderlichen Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon) erfolgt als Projektentwicklung der Fa. RI-BA GmbH & Co. KG, Industriestrasse 3, 76870 Kandel.

2. Bauleitung

Die verantwortliche Bauleitung liegt bei unseren Bauleitern in den allerbesten Händen. Sie führen Gütekontrollen durch und überwachen die Ausführung bis zur Fertigstellung aller Arbeiten. Bei der Auswahl von Bau und Ausstattungsmaterialien sind diese erfahrenen Fachleute Ihre Berater.

3. Erdarbeiten

Erdarbeiten in den Bodenklassen 3-5

- a. Abschieben von vorhandenem Mutterboden, seitlich auf dem Grundstück lagern.
- b. Aushub der Baugrube bei seitlicher Lagerung des Aushubes auf dem Grundstück.
- c. Aushub aller statisch erforderlichen Streifen- und Einzelfundamenten, seitliches Lagern des Aushubs.
- d. Aushub und Wiedereinfüllen von Rohrgräben bis zur Energiezentrale.

- e. Wiedereinfüllung und fachgerechtes Verdichten der Arbeitsräume mit dem dafür geeigneten, auf dem Grundstück zwischengelagerten Erdmaterial, bzw. Auffüllmaterial bis auf Höhe des gewachsenen Geländes.
- f. Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials
- g. Exakte Einmessung durch einen Vermessungsingenieur.

4. Fundamente und Abwasserleitungen

- a. Die Streifen- und Einzelfundamente bzw. Bodenplatte werden in WU-Beton und Stahlbeton nach statischen Erfordernissen hergestellt. Unter der Bodenplatte Filterschicht aus Naturschotter. Fundamente der gem. VDE! Zwischen Bodenplatte und Schotterschicht wird eine PE-Folie verlegt. Potentialausgleich (Blitzschutz) in Bodenplatte, ca. 1,00 m Anschlussfahne.
- b. Abwasserleitungen (gemeinsame Hausentwässerung) aus PVC-Rohren (100 mm) bis zur Energiezentrale. Unter der Bodenplatte wird eine Kiesfilterschicht (15 cm) angeordnet, die nach Bedarf durch eine Ringdrainage entwässert wird.
- c. Im Bereich der Fundamentdurchbrüche werden Kanal- und Rohrführungen elastisch ummantelt.

5. Erd-, Ober- und Dachgeschoss

- a. Außenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, erfolgen in 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (120 mm Dämmplatten) gemäß Energieschutznachweis. Die lichte Rohbauhöhe im EG, OG und DG gemäß Bauzeichnung (DG mit Dachschräge, daher geringere Rohbauhöhe).
- b. Tragende Zwischen- bzw. Innenwände nach Vorgabe der Statik in Kalksandsteinmauerwerk (üblich 17,5 cm). Die übrigen Innenwände werden in 11,5 cm Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt. Die Wohnungstrennwände in 30 cm Kalksandsteinmauerwerk.
- c. Die Zwischendecken (EG/OG, OG/DG) werden als Beton-Fertigteiledecke ausgeführt – gem. Statik.
- d. Dach: Dachkonstruktion als Satteldach mit 2 Gauben (gem. Planung) gemäß Statik und Bauplanung. Dachüberstand gemäß genehmigter Bauzeichnung ohne sichtbare Pfetten und an den Traufseiten ca. 10 cm. Untersichtschalung für Trauf- und Giebelüberstände in Nadelholz aus gehobelten Nut- und Federbrettern bzw. Ortgangbrettern, mit Holzlasur gestrichen. Die Dacheindeckung erfolgt in Betondachsteinen, inklusive Unterspannbahn aus Kunststoffgitterfolie (inklusive Ortgangs-, First-, Belüftungsformteilen), mit Dachlatten, Konterlattung, Dachsparren gemäß Statik. Als Zwischensparrendämmung erfolgt eine Mineralwolldämmung gem. Wärmebedarfsberechnung. Sämtliche tragenden Hölzer gem. Statik. Dachrinnen, Fallrohre, Traufverwahrungen, Flachdachanschlüsse aus Zinkblech.
- e. Hauszugang 1,50 m breit bis zur Strasse und Terrasse (10 m²) in

Betonpflaster (Schotterschicht als Unterbau, Pflaster in Feinsplittschicht verlegt, Eingefasst in Betonrandsteinen); keine Bepflanzung; Stellplätze gem. Planung in Rasengittersteinen;
f. Fliesestrich mit Trittschalldämmung im EG, OG und DG.
g. Dachrinne und Fallrohre: Halbrunde, vorgehängte Dachrinnen mit erforderlichen Fallrohren bis Oberkante Sockel aus Zinkblech sowie Standrohre im Sockelbereich.
h. Balkone: Holzkonstruktion (Nadelholz SI) gem. Statik mit ebensolchen Geländern.

6. Fenster und Türen

Als Fenster kommen zweifach verglaste Kunststofffenster (U-Wert gem. Energieeinsparberechnung) weiß nach ISO Norm und DIN Vorschrift mit Dreh/Kipp Beschlägen zum Einsatz. Die Eingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt oder halbverglast (ISO-Glas) mehrfach verriegelt. Terrassentür gleiche Ausführung wie Fenster. Die Innentüren als Furnierholztüren mit Zarge, Buche (mit Glasausschnitt gegen Aufpreis). Außenfensterbänke in Alu, weiß. Innenfensterbänke in Werzalit o.ä.. Anzahl der Fenster und Türen gemäß vorliegender Bauplanung. Wohnungsabschlusstüren gemäß DIN, mehrfach verriegelt, schallschützend. Doppel- oder Einflügelige Türelemente im OG und DG ohne Balkon erhalten ein feuerverzinktes Brüstungsgitter.

7. Treppe

Treppe im Treppenhaus gemäß Bauplanung in Stahlbeton mit Natursteinstufen (€ 15,- pro qm) als Belag, inklusive Geländer bzw. Handlauf. Treppen innerhalb der beiden Obergeschosswohnungen (je vom OG zum DG) als Harfentreppe in Stahlausführung mit Holzstufen, inkl. Geländer.

8. Rollläden

Isolierte Kunststoffrollläden (Aufsatzrollläden) an jedem Fenster mit Gurtwickler oder Drehkurbel.

9. Elektroinstallation

Die gesamte Installation erfolgt in den Wänden oder Decken nach DIN 18015 Ausstattungsgrad „A“ (Wohnungsbau) und VDE. Eine Zählerverteileranlage, Zählerschrank allseits geschlossen mit Tür für Zähler und seitlichem Sicherungsverteilerfeld, den jeweiligen Bestimmungen entsprechend. Sicherungsautomaten und Schutzschalter gemäß VDE für getrennte Bereiche, Heizung, Waschmaschine, Trockner, Elektroherd, Spülmaschine, Keller-, Erd- und Obergeschoss.

Stromkreisleitungen gem. Erfordernissen. Erdungs- und Potentialausgleichsleitungen nach Vorschrift. Für die Telefonanschlussdose wird ein Leerrohr zur Hausanschlussstelle verlegt. Die Ausführung des Schalterprogramms erfolgt in den Wohnräumen in weiß, Fbr. „Merten“ oder ähnlich:

<i>Wohn- Esszimmer</i>
2 Brennstellen mit 2 Ausschalter 6 Steckdosen 1 TV-Anschlussdose 1 Telefonsteckdose
<i>Elternzimmer</i>
1 Brennstelle mit Schalter 2 Steckdosen 2 Doppelsteckdosen
<i>2 Kinderzimmer</i>
je 1 Brennstelle mit Schalter 3 Steckdosen
<i>Küche</i>
1 Brennstelle mit Schalter 2 Steckdosen 1 Doppelsteckdose 1 Herdanschluss 1 Steckdose für Geschirrspüler
<i>Bad</i>
1 Brennstelle mit Schalter 1 Spiegelbrennstellen mit Schalter 1 Doppelsteckdose
<i>Gäste WC</i>
1 Brennstelle mit Schalter 1 Steckdose
<i>Diele</i>
1 Brennstelle mit Kreuzschalter 1 Wandbrennstelle mit Kreuzschalter 1 Steckdose
<i>Hauseingang/Treppenhaus</i>
1 Klingelknopf und Klingel/Gong und Gegensprechanlage für jede Wohnung Treppenhausbeleuchtung mit

Tastschaltung und automatischer Abschaltung 3 Außenbrennstellen, je mit Bewegungsmelder
--

<i>Terrasse/Balkone</i>

1 Brennstelle mit Schalter innen 1 Steckdose mit Kontrollschalter innen
--

10. Heizung

Energiezentrale mit Fernwärme, sowie einer solartechnischen Unterstützung zur Warmwasserbereitung ist bereits vorhanden. Von dort ab Rohrleitungen als Zweirohrsystem je nach Anforderung.
Plattenheizkörper in jedem Raum gemäß Berechnung (Wärmebedarfsberechnung, Heizberechnung des Fachbetriebs)
Leitungen für Heizung und Warmwasser in Kunststoff.

11. Sanitäre Anlagen

Wasserinstallation ab Energiezentrale mit Wasseruhr für jede Wohneinheit, getrennt für Kalt- und Warmwasser.
Steigleitungen der Entwässerungsröhre des Gebäudes werden mit PVC Rohren ausgeführt. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden komplett in Kunststoffrohren nach DIN ausgeführt.

In der Küche Abwasseranschluss, sowie Kalt- und Warmwasseranschluss für Spülbecken und Spülmaschine. Anzahl der Sanitärobjekte erfolgt gemäß Zeichnung in Standart weiß.

Ausstattung: Porzellan WC mit Tiefspülkasten - wandhängend, WC-Sitz und Deckel, Spartaste Befestigung und Rollenhalter, Porzellanwaschbecken 60er mit verchromter Mischbatterie, Befestigung und Spiegel 40/50 mit Klammern und Handtuchhaltern. Eine Stahleinbaubadewanne (1,70 m x 0,75 m) Fabrikat Clivia Top o. gl., verchromte Mischbatterie, Brauseschlauch mit Handbrause, verchromte Ab- und Überlaufgarnitur.

Bad OG: 1 WC, 1 Waschtisch, 1 Einbaubadewanne, 1 Waschmaschinenanschluss

Bad EG: 1 WC, 1 Waschtisch, 1 Einbaubadewanne, 1 Waschmaschinenanschluss

Küche: je 1 Eckventil für Kalt- und Warmwasser, 1 Ablauf Spüle

12. Innenputz

Die Innenwände der Wohnräume erhalten einen einlagigen Gipsputz oder Gipskarton (gem. Bauleitung) mit erforderlichen Eckschienen an Mauerkanten und Fensterlaibungen.

13. Estrich

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich mit

Styroporplatten als Schall- bzw. Wärmedämmung. Die Konstruktionshöhe einschl. Bodenbelag gemäß Wärmebedarfsberechnung.

14. Allgemeines

Die Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz übernimmt als Projektentwicklung Fa. RI-BA.

15. Fliesenarbeiten

Bodenbelag in Bad, Diele und WC, 1. Wahl, Größe 15/15 – 30/30 cm lt. Mustervorlage.

Preisgruppe/Materialwert einschl. MwSt. bis € 15,--/qm. Die Bodenfugen werden in zementgrau ausgeführt.

Wandbelag in Bad und WC, wird Türhoch ausgeführt, Größe 15/15 – 30/30 cm lt. Mustervorlage. Preisgruppe einschl. MwSt. € 15,--/qm, Verfugung zementgrau oder weiß.

Fliesenspiegel in der Küche entsprechend der Kücheneinrichtung in einer Höhe von ca. 0,85 - 1,45 m bis zu einer Fläche von 3,0 qm. Fabrikat und Qualität wie vor, ebenso Preisgruppe.

16. Bodenbeläge im Erd- und Dachgeschoss

Alle Böden außer Küche, Bad und WC (diese sind gefliest) in Laminat oder Teppichboden der Preisgruppe € 12,--/qm mit Sockelleiste.

Treppenhaus in Natursteinplatten (€ 15,--/qm).

17. Maler- und Tapezierarbeiten

Rollrauhfaser, weiß, auf verputztem Untergrund.

18. Innentüren

Alle Wohnräume erhalten glatte Norm-Innentüren mit Futter und Bekleidung in Furnierholz, Buche.

Buntbart-Türschlösser mit Drückergarnitur, messingfarbig oder brüniert, wahlweise auch eloxierte moderne Drücker.

19. Außenputz

Außenwände der EG sowie vorhandener Giebelwände erhalten ein WDVS (Wärmedämmverbundsystem) bestehend aus Unterputz mit Gewebeeinlage und Oberputz als Münchener-Rauhputz oder Reibeputz, Farbe weiß, Reibestruktur nach Wahl, Kornstärke bis 3 mm.

Als Sockelputz wird ein glattgeriebener Zementputz vorgesehen mit Außendispersionsanstrich nach Farbwahl der Bauherren, Höhe rundumlaufend ca. 30 cm entsprechend dem Geländeverlauf.

20. Sonderwünsche

Selbstverständlich berücksichtigen und beraten wir Sie gern bei Sonderwünschen jeglicher Art, sofern dies bautechnisch möglich und erlaubt ist. Sind Gegenstände wie Möbel in den Bauunterlagen dargestellt, die nicht in dieser Leistungsbeschreibung enthalten sind, so gehören sie nicht zum Leistungsumfang.

21. Technische Änderungen

Unser Unternehmen behält sich wertgleiche Änderungen in den Bauausführung und Ausstattung vor, soweit sie keine Wertminderung für den Bauherren ergeben.

22. Sonstige Vereinbarungen

Wegen möglicher Setzungserscheinungen im Bereich Terrassen- und Eingangspflasterung, wird ein Jahr nach Übergabe nachgearbeitet, wo sich Setzungen zeigen.

23. Zusatzleistungen

Sonderwünsche werden dem Generalbauunternehmer schriftlich angezeigt und separat mit dem jeweiligen Handwerksbetrieb bzw. Lieferanten abgerechnet. Alle Absprachen mit den beteiligten Handwerkern bzw. Lieferanten werden schriftlich abgefasst, unterzeichnet und dem Generalbauunternehmer zur Verfügung gestellt.