

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

HGW BAUTRÄGER GMBH, HOHENZOLLERNSTR: 49-51, 56068 KOBLENZ
Tel. 0261/ 80 58 1-0, Fax 0261/ 80 58 1-29

Leistungsverzeichnis für ein Mehrparteienhaus

Leistungsumfang

Erstellung eines Massivhauses auf der Grundlage dieser Baubeschreibung und der Bauantragsunterlagen.

Die Erstellung des Bauantrages mit allen dazugehörigen Unterlagen wie Statik, Entwässerungsgesuch, Wärme-, Feuer- und Schallschutz für das Massivhaus (wie nach Landesbauordnung erforderlich). Sämtliche erforderlichen Genehmigungen und Abnahmen während der Bauzeit, werden von der HGW beauftragt.

Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen den Aushub der Baugrube, der Fundamente und der Rohrgräben innerhalb der Baugrube in den Bodenklassen 3, 4 und 5 einschließlich der Lagerung der Bodenmassen auf dem Grundstück. An- und Abfuhr fehlender bzw. überzähliger Bodenmassen sind im Leistungsumfang enthalten.

Die Fundamente und die Kellersohle werden entsprechend der statischen Berechnung aus Beton hergestellt. Dabei wird eine angenommene Bodenpressung von mindestens 0,2 N/mm² nach DIN 1035 zugrunde gelegt.

Ein umlaufender Fundamenteerder 3 x 35 mm mit Anschlussfahne wird nach den derzeit gültigen Bestimmungen des EVU eingebaut.

Kellergeschoss

Die Kellerwände werden gemäß den statischen Berechnungen aus Kellersteinen, Ortschalung oder Fertigbetonteilen hergestellt. Die lichte Rohbauhöhe beträgt 2,38- 2,50 m.

Die Kellerwände werden gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser abgedichtet. Sie erhalten eine Schutzschicht bzw. Drainschicht aus Polystyrol-Hartschaumplatten oder Noppenbahnen mit Gleit- und Sickerschicht. Alternativ werden die Wände in aus Stahlbeton hergestellt.

Bodenplatte oder Fundamentplatte lt. Statik

Es werden Fertigteil-Kellerfenster aus Beton oder ähnlichem mit Lüftungsgitter und Einfachverglasung eingesetzt. Davor werden, falls erforderlich, PVC-Fertigteil-Lichtschächte montiert. Die Abdeckung erfolgt durch Abdeckroste. Die Kellerdecke wird als Stahlbetondecke, Filigrandecke oder Ortbetonplatte hergestellt.

Erdgeschoss/Obergeschoss

Das Außenmauerwerk wird wärmegeklämt aus Klima- Edelbims, Porothern oder gleichwertigem (lt. Statik) hergestellt, so dass ein normgerechter Wärmeschutz gegeben ist.

Die Innenwände werden entsprechend den statischen Erfordernissen in einer Stärke von ca. 11,5 cm bis 24 cm erstellt (Bims o.ä.). Die lichte Geschosshöhe richtet sich nach den Vorschriften der LBauO.

Die Geschosdecken werden als Stahlbetondecken oder Filigranplattendecken gemäß Statik hergestellt.

Giebel

Die Giebel werden gemäß dem Außenmauerwerk hergestellt.

Dach

Als Pultdach oder Flachdach wird ein Dachstuhl aus Nadelschnittholz (imprägniert mit Holzschutzmittel) aufgesetzt. Die Dacheindeckung erfolgt als Flachdacheindeckung mit Elastomerbitumen- Schweißbahnen bzw. Kunststofffolienabdichtung.

Die Kehlbalkenlage des obersten Geschosses der ausgebauten Räume wird mit Wärmedämmung nach DIN versehen und mit Gipskarton verkleidet; Alternativ auch mit Betondecke und entsprechender Wärmedämmung. Abdichtung und Wärmedämmung nach DIN bzw. Wärmeschutzberechnung nach EnEV.

Die Dachentwässerung erfolgt durch halbrunde oder eckige, vorgehängte Dachrinnen aus Zinkblech und bis zum Terrain reichende Fallrohre aus Zinkblech.

Der Schornsteinkopf wird durch Bleischürzen und Zinkstreifen abgedichtet.

Balkone

Balkone werden aus Stahlbeton oder oberflächenbehandeltem Metall hergestellt, die Unterseite der Balkone wird in Sichtqualität ausgebildet. Wasserdichte Unterkonstruktion mit keramischen Terrassenelementen 60x60 cm der Firma Caesar, Farbe anthrazit oder preisgleich.

Die Balkone erhalten ein verzinktes, gestrichenes oder kunststoffbeschichtetes Metallgeländer mit Glas- oder Kunststoffkassetteneinsätzen nach Wahl des Bauträgers.

Hauseingangstreppe, Haustürelement

Das Haustürelement besteht aus weißem Kunststoff. Die Haustür erhält eine Leichtmetall- Wechselgarnitur mit Stoßgriff, ein Profilzylindersicherheitschloss und einen elektrischen Türöffner.

Fenster, Terrassen- bzw. Balkontüren, Rollläden und Fensterbänke

Die Fenster und Fenstertüren werden aus weißem Kunststoff mit Mehrfachverglasung nach DIN sowie Einbau nach RAL ausgeführt. Fenstertüren werden als Dreh-Kipp-Türen hergestellt.

Fenster bis zu einer Breite von 138,5 cm sind einflügelige Dreh- Kipp- Fenster, über 138,5 cm zweiflügelig (ein Dreh- Kipp und ein Drehflügel).

Alle Fenster mit Einhandbeschlägen weiß.

Alle Fenster und Fenstertüren (außer Dachflächen- und Schrägenfenster) erhalten Kunststoffrollläden und wärmegeämmte Rollladenkästen, es sei denn, sie sind aufgrund ihrer Lage nicht ohne Weiteres möglich. Bei Dachflächen- und Schrägenfenstern sind keine Rollläden oder Verschattungen im Leistungsumfang enthalten.

Die Penthouse-Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern.

An alle Fenster in EG, OG und DG werden außen Fensterbänke in Granit (Serizzo o.ä.) und innen ca. 22 cm breite Granit Fensterbänke, Bianco Arcadia oder Serizzo angebracht. Gaubenfenster erhalten Alu-Fensterbänke. Bei Ausführung eines WDVS- Dämmsystems an der Außenfassade sind die Außenfensterbänke in Alu auszuführen.

Treppen und Treppenhaus

Es werden Stahlbetontreppen mit Tritt- und Setzstufen aus Naturstein (z.B. Serizzo oder Bianco Arcadia) nach Wahl des Bauträgers hergestellt. Die Sockel bestehen aus dem gleichen Material. Die Stahlteile werden angepasst lackiert.

Die senkrechten Innenwände des Treppenhauses erhalten einen weißen Reibputz.

Die Unterseiten der Podeste, der Treppenläufe und die seitlichen Flächen der Treppenstufen werden mit weißer Farbe gestrichen.

Treppenhausbeleuchtung als Nurglasleuchten an jedem Hauptpodest und am Kellerflur mit automatischer Ausschaltung über Allgemeinzähler.

Klingeldrucker an jeder Wohnungseingangstür.

Be- und Entwässerung

Unter der Bodenplatte bzw. Fundamentplatte wird eine ca. 15 cm dicke Lavafilterschicht oder gleichwertig verlegt.

Die Entwässerung besteht aus PVC-Rohren im Fundamentbereich und wird unterhalb der Bodenplatte auf dem kürzesten Weg zur Kelleraußenwand verlegt und am Revisionschacht angeschlossen (sofern zulässig).

Die Entlüftung erfolgt über das Dach.

Kalt- und Warmwasserrohre werden in Kupfer- oder Kunststoffrohr betriebsfertig ab Wasseruhr bzw. Heizung ausgeführt.

Estrich, Innen- und Außenputz

Alle Kellerräume erhalten einen Verbund-Estrich und einen Gipsputz als Wandputz Q2 (Betonwände werden nicht verputzt). Die Kellerdecken werden weiß gestrichen.

Wände und Decken des Kellertreppenhauses erhalten einen Gipsputz.

Alle zu Wohnzwecken ausgebauten Räume erhalten einen schwimmenden Estrich und einen Gipsputz.

Als Außenputz wird ein kunststoffvergüteter Edelputz (Münchener Rauputz oder Scheibenputz weiß) verwandt. Das über das Erdreich hinausragende Kellergeschoßmauerwerk erhält einen Sockelputz (Farbe nach Wahl des Bauträgers).

Fußboden und Fliesenbeläge

Küche, Abstellraum, evtl. G-WC, Bäder und Dielen erhalten Fliesenbelag inkl. Fliesensockel der Marke Villeroy&Boch. Bodenfliesen „Boulder Country“ oder „Five Senses“ (oder preisgleich), Wandfliesen „White&Cream“ (oder preisgleich). Bruttomateriallistenpreis bis € 35,-/m²

Alle Wohn- und Schlafräume erhalten Parkettbelag schwimmend verlegt gem. Muster (Preisgruppenbeispiel PARADOR Fertigparkett EICHE rustikal, lackversiegelt) und Massivholz-Sockelleisten.

Die Wände des Badezimmers werden einschließlich der Fensterbank mit Laibung deckenhoch mit Fliesen und weißer Verfugung versehen.

Alternativ: Bembé-Mosaikparkett, ca. 8 mm, verlegt im Muster leiterartig gerade zu einer Wand. Oberflächenbehandlung geölt und gewachst. Furnierleisten weiß lackiert oder Eiche lackiert. Design: Eiche gestreift oder Eiche rustikal, leiterartig

Die Wände im WC wie vor, jedoch ca. 1,50 m hoch.

Bodenfliesen und Wandfliesen sind im Standardfliesenformat 30x60 cm enthalten.

Sanitäreinrichtungen

Das Badezimmer erhält Villeroy & Boch Serie O.novo (oder preisgleich) und Armaturen Subway (oder preisgleich) wie folgt: 1 Porzellan- Waschtisch ca. 65 cm mit Einhebelmischbatterie, 1 Acryl Badewanne gemäß Zeichnung bspw. Rechteck Duo inkl. Antirutsch mit Einhebel-Mischbatterie mit Kunststoff-Handbrause, 1 Acryl Duschwanne gemäß Zeichnung bspw. 900 x 900 x 30 mm als flaches Model mit Einhebel-Brausegarnitur und Echtglas – Duscabtrennung Eckeinstieg Frame to Frame Einscheibensicherheitsglas mit VILBOclear, 1 Porzellan-Wandhänge-WC und 1 WC Sitz mit Quick Release und Soft Closing. Sämtliche Armaturen und Garnituren werden standardmäßig als Aufputzarmaturen ausgeführt.

Gäste-WC erhält 1 Handwaschbecken ca. 45 x 35 cm mit Warm- und Kaltwasseranschluss, 1 Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Serien wie oben, Innen liegende Sanitärräume erhalten eine Entlüftung über Dach.

Sonderausstattungspaket Bad 1 gegen Aufpreis: Villeroy & Boch „Subway 2.0“ mit Armaturen Villeroy & Boch Subway.

Sonderausstattungspaket Bad 2 gegen Aufpreis: Villeroy & Boch „Memento“ mit Armaturen mit Armaturen Villeroy & Boch Cult oder preisgleich.

Im Waschkeller werden Kaltwasserzapfstellen und Ableitungen mit Geruchverschluss pro Wohnung für Waschautomaten installiert.

In der Küche werden Anschlüsse für eine Spüle mit Geschirrspüler installiert.

Alle Objekte im Bad sind weiß, die Armaturen sind verchromt.

Die Penthouse-Wohnungen erhalten Villeroy & Boch Serie "Subway 2.0" ohne Mehrkosten.

Heizungsanlage

Gaszentralheizung mit solarthermischer Unterstützung für die Warmwasserbereitung, nach EnEV-Berechnung. Hierzu werden Solarkollektoren in entsprechender Dimensionierung auf der Dachfläche angebracht werden. Alternativ hierzu kann eine KWK-Anlage mittels eines Blockheizkraftwerkes mit Spitzenlastanlage im Energiecontracting zur Ausführung kommen. Es wird eine zentrale Heizung für beide Bauabschnitte errichtet. Jede Wohnung wird an einer zentralen Übergabestelle mit Wärmemengenzählern ausgestattet, um separat Verbrauchskosten ermitteln zu können. Als Heizkörper werden endlackierte Flachheizkörper nach genauer Wärmebedarfsberechnung eingebaut. Die Heizkreisleitungen werden im Zweirohrsystem in Metallverbund- oder Kunststoff ausgeführt und vorschriftsmäßig wärmegeklämt. Zur Heizkosteneinsparung werden an allen Heizkörpern Thermostatsventile eingebaut. Die Anlage wird dem/den Bauherren betriebsbereit übergeben.

Die Penthouse-Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten.

Elektro-Installation

In den Wohnungen werden folgende Anschlüsse installiert:

Wohnzimmer :	2 Brennstellen, 1 x Serie 1 x Aus 8 Steckdosen
Schlafzimmer :	1 Brennstelle in Kreuzschaltung 5 Steckdosen
Küche :	1 Brennstelle 7 Steckdosen 1 Elektroherdanschluss 1 Spülmaschinenanschluss 1 Dunstabzugsanschluss
Bad :	2 Brennstellen 2 Steckdosen
Diele :	2 Brennstellen 2 Steckdosen
Balkon/Terrasse :	1 Brennstelle 1 Außensteckdose
Übrige Räume :	
Gast-Kinderzimmer :	1 Brennstelle 5 Steckdosen
Waschkeller :	1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner pro Whg.

In der Diele wird eine Sprechanlage mit einem Klingelknopf an der Haustür installiert.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung.

Der Zählerschrank wird im Vorkeller im Bereich des Hausanschlusses mit Automatsicherungen eingebaut. Die Erdung erfolgt an dem Fundamenterder.

Für Telefon werden Leerrohre mit Leerdosen und für Fernseher (Kabel-TV) werden Leerrohre und Leitungen verlegt.

Telefon in: Diele, Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer

Fernseher in: Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer.

Vor Ausführung der Elektro- Installationen bespricht der Elektromeister den Installationsplan mit dem Käufer, um dessen individuelle Wünsche berücksichtigen zu können.

Innentüren

Sämtliche Innentüren in CPL Weißlack mit Rundkante und Edelstahlgarnitur „Koblenz“ oder preisgleich. Türfutter (Zarge) wird aus dem gleichen Material erstellt.

Die Wohnungsabschlusstüren werden von außen einheitlich nach Wahl des Bauträgers in schalldämmender Konstruktion eingebaut. Diese Türen erhalten ein Sicherheitsschloss. Die Türhöhe sämtlicher Innentüren beträgt ca. 2,11m.

Malerarbeiten

Vliestapeten mit Dispersionsfarbe weiß. Farbanstriche möglich. Die Wände und Decken im Keller sind weiß gestrichen.

Bau- bzw. Wohnungsübergabe

Die Wohnungsübergabe erfolgt besenrein.

Aufzuganlage

Es wird eine Silent-Fahrstuhl-anlage der Fa. Schindler oder gleichwertig vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss eingebracht.

Zugangsraum/Flur

Zu den einzelnen Kellern werden 2 Lampen auf Putz verlegt und 1 Lichtschalter eingebaut. Die Unterteilung der einzelnen Kellerräume erfolgt durch eine Metallkonstruktion.

Außenanlagen

Der Zugang zum Hauseingang wird in Verbundsteinpflaster SF oder ähnlichem Material hergestellt. Die Terrassen werden in Verbundsteinpflaster SF, Duraton oder ähnlich eingefärbten Betonplatten nach Wahl des Bauträgers hergestellt. Die restlichen Flächen hinter dem Haus werden einplaniert und es wird Rasen eingesät.

Allgemeines

Die in den Konstruktions- und Ausführungsplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, offene Kamine und Kachelöfen etc. dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen sind in dieser Beschreibung ausdrücklich vermerkt. Änderungen die den Bauwert nicht beeinträchtigen, diesen verbessern oder jedoch dem Baufortschritt dienen, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Individuelle Änderungswünsche durch die Bauherren sind je nach Baufortschritt und Größenordnung frühzeitig anzuzeigen und gesondert in Textform zu vereinbaren.

Bauliche Änderungen durch Gesetzesänderungen, behördlichen, statischen Vorgaben etc. bleiben vorbehalten. Das Gebäude ist während der Bauzeit gegen Brand versichert.