

Bau- und Leistungsbeschreibung

Vormerkungen

Die Bauausführung wird in handwerksgerechter Bauweise, nach allen Regeln der Baukunst durchgeführt. Änderungen, sofern neue technische Erkenntnisse oder Bauvorschriften diese erforderlich werden lassen, bleiben vorbehalten.

Gewerk	Planung
Text	Im Leistungsumfang enthalten ist die komplette Planung mit den Bauantragsunterlagen wie z.B. Bauzeichnung, Lageplan, Statik, Schallschutz- und Wärmeschutznachweis, Entwässerungspläne sowie die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche und des umbauten Raumes. Der Leistungsumfang richtet sich nach dieser Baubeschreibung. Darüber hinausgehende zusätzliche Leistungen, die der Auftraggeber nach Abschluss des Vertrages in Auftrag gibt, werden nur dann ausgeführt, wenn diese durch den Auftraggeber unter Nennung eines Preises bestätigt werden. Das Bauvorhaben wird nach den Architekturplänen sowie der Statik und unter Berücksichtigung der gültigen Energieeinsparverordnung ausgeführt. Die Gebäude Einmessung nach Fertigstellung der Anlage ist im Leistungsumfang nicht enthalten. Geringfügige Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden.

Gewerk	Baustelleneinrichtung
Text	Das Bauvorhaben wird abgesteckt, das Schnurgerüst aufgestellt und die Höhe des OFFEG (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) unter Berücksichtigung der Baugenehmigung festgelegt. Während der Bauphase werden das Bauwasser und der Baustrom für die Ausführung aller vertraglichen Leistungen bereitgestellt. Für die Bauphase wird eine Bauwesenversicherung abgeschlossen, diese geht nach der Objektübergabe zunächst auf die Eigentümergemeinschaft über.

Gewerk	Erd- und Entwässerungsarbeiten:
Text	Alle notwendigen Erdarbeiten kommen auf Basis der statischen Berechnung zur Durchführung. Im Bereich der Fundamentplatte wird der Mutterboden (falls vorhanden) abgetragen und separat für die bauseitige Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert.

Gewerk	Maurer und Betonarbeiten
Text	Streifenfundamente und Fundamentplatte werden aus WU-Beton C 25/30 gemäß der statischen Berechnung hergestellt. Die Stahlbeton-Bodenplatte wird aus WU-Beton C 25/30 entsprechend der statischen Berechnung erstellt. Als Trennlage zwischen Baugrund und Bodenplatte wird eine Sauberkeitsschicht aus ca. 5 cm Magerbeton oder eine geeignete Bahn eingebaut. Es wird ein Erdungsband aus 4VA lt. VDE-Vorschrift (Verband der Elektrotechnik) eingebaut. Geschossdecken in Stahlbeton C 25/30, Bewehrung gemäß statischer Berechnung. Schalung als Filigranplatten, die Unterseite in DIN EN 13747. Fenster- und Türstürze, Unter- und Überzüge, Ringbalken und erforderliche Stützen werden in Stahlbeton oder Profilstahl gemäß statischer Berechnung eingebaut. Die lichte Geschossfertigbauhöhe richtet sich nach der Bauwerksplanung. Außenschale: Standardausführung in Ziegelmauerwerk gemäß statischer Berechnung 17,5 cm. Innenwände: Innenwände werden aus Ziegelsteinen bzw. Leichtbaustein gemäß statischer Berechnung hergestellt.

Gewerk	Entwässerung und Isolierung
Text	Innerhalb des Gebäudes werden alle Grundleitungen unter der Fundamentplatte entsprechend der erforderlichen Querschnitte bis auf 0,5 m aus dem Gebäude rausgeführt.

Gewerk	Zimmerarbeiten
Text	Der Dachstuhl wird aus KV-Holz (Konstruktionsvollholz) bzw. BS-Holz (Brettschichtholz für Mittel- und Fußpfette) gemäß statischer Berechnung hergestellt.

Gewerk	Dachdeckerarbeiten
Text	Die Dacheindeckung erfolgt mit engobierten Tondachpfannen. Auf den Dachsparren wird eine atmungsaktive Unterspannbahn aufgebracht. Dachüberstände (Traufe und Ortgang außer Flachdach) werden mit Kunststoffprofilbrettern von unten verschalt. Die Stirnseiten werden mit Faserzementplatten/Kunststoffplatten oder gleichwertigem Material verkleidet. Alternativ werden Stirnbretter an den Traufen und Ortgängen in weiß beschichtet angebracht. Dachentwässerung: Es werden Dachrinnen, Fallrohre aus Zink mit allen erforderlichen Formstücken erstellt. Die Fallrohre werden vor dem Außenmauerwerk bis zum Terrain herunter geführt.

Gewerk	Außenfassade Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
Text	Die Wärmedämmplatten werden an der Außenwand ganzflächig homogen ohne Fehlstellen ausgebildet, offene Fugen werden mit Schaum oder Dämmstoffstreifen dicht geschlossen. Versprünge zwischen den Platten, die später zu unterschiedlichen Materialstärken in der Armierung führen, werden plan geschliffen. Die Fassade erhält einen Farbanstrich in Weiß und zum Teil in anderer Farbe gemäß Auflagen der Baugenehmigung und als Akzentfarbstreifen.

Gewerk	Fenster und Haustüren
Text	Im Erd- und Obergeschoss wird die gesamte Fensterfläche gemäß den Mindestanforderungen der Bauaufsichtsbehörde berechnet. In der Standardausführung erhalten sämtliche Fenster-/Türelemente ein Wärmeschutzglas gem. Wärmeschutzverordnung. Alle Fensterelemente im Mauerwerk ab Erdgeschoss werden als Dreifach-Verglasung (U-Wert 0,6 bis max. 0,7 W/m²K) ausgeführt. Fenster: Fenster und Terrassentüren in den Wohnbereichen sind von innen und außen in weiß, aus witterungs- und alterungsbeständigen Kunststoffprofilen mit weißen Dreh-Kipp-Beschlägen ausgestattet. Es werden gemäß RAL güteüberwachte Markenprofile von SCHÜCO oder gleichwertigen Herstellern verwendet. Fensterelemente bis zu einer Breite von 1 m und max. Höhe von 1,35 m werden einflügelig mit einem Dreh-Kipp-Beschlag versehen. Bei Elementen über einer Breite von 1 m und Höhe von bis 2,26 m erfolgt eine Teilung, wobei ein Flügel als Drehflügel und der zweite Flügel als Dreh-Kipp-Flügel ausgestattet werden kann. Innerhalb der Wohneinheiten werden alle Fenster und Fenstertüren mit einbruchhemmenden Pilzkopf Beschlägen ausgestattet. Alle Fensterelemente, abgesehen im Bereich des Treppenhauses, sonstige Gemeinschaftsräume und Nebenanlagen, Spitzbodens, Ganzglaserkers und Dachflächenfenstern werden mit Kunststoffrollläden und von innen wärmedämmten Rollladenkästen ausgestattet. Innerhalb der Wohneinheiten werden alle Fensteröffnungen mit E-Rollläden ausgestattet. Je Wohneinheit wird eine Fensteröffnung 0,9 m x 1,2 m im geöffneten Zustand als zweiter Fluchtweg ohne Elektroantrieb ausgestattet.

	Haustüranlage: Thermoisolierte von außen flächenbündige Hauseingangstür gem. Bemusterung der Marken SCHÜCO, HÖRMANN, RODENBERG oder gleichwertig aus Alu-Profilen inkl. einer Aluminiumfüllung. Zur Haustüranlage gehört eine komplette Drückergarnitur aus Edelstahl.
--	--

Gewerk	Fensterbänke
Text	außen: Die Außenfensterbänke bei WDVS Fassaden bestehen aus Aluminium. Bei Putzfassaden erhalten alle bodentiefen Fensterelemente im Erdgeschoss statt einer ALU Fensterbank eine ALU Abschlussschiene. (Die Fensterbank entfällt) innen: Vor allen Fenstern mit Brüstung werden Natur- oder Kunststeinfensterbänke, in Snow-White oder gleichwertig bis 26 cm Tiefe und 2 cm Stärke eingebaut. Die Fensterbänke im Bad und WC entfallen und werden mitgefließt.

Gewerk	Gipskarton/Dämmarbeiten
Text	Im Obergeschoß wird die Decke als Holzbalkendecke ausgeführt. Die Decke und eventuelle Dachschrägen erhalten eine Verkleidung aus Gipskarton-Platten, 12,5 mm Stärke, auf Holz-Lattung mit einer Mineralfaserdämmung gemäß Wärmeschutznachweis. Im Erdgeschoss werden die Stoßfugen an den Filigranplatten verspachtelt.

Gewerk	Innenputz
Text	Die Innenwandflächen oberhalb der Fundamentplatte erhalten als Standardausführung einen tapezierfähigen (Qualitätsstufe Q2) Kalkzementputz inkl. Grob-Putz für Flächen, die später verflies werden. Die Durchbrüche und Wandschlitze werden isoliert und geschlossen. An den Ecken werden Eckschutzschienen angebracht.

Gewerk	Estrich
Text	Im Erd- und Obergeschoss wird ein schwimmender Zementestrich eingebaut. Der Aufbau in den Geschossen wird durch den Wärme- und Schallschutznachweis vorgegeben.

Gewerk	Treppe
Text	Es wird eine gerade oder gewendelte Zweiholmtreppenanlage mit steigendem Geländer inkl. Holzstufen aus Buche oder eine Vollholztreppe als Wangen oder Bolzentreppenanlage mit Edelstahlkombination, Stufendicke ca. 40 - 45 mm eingebaut. Sofern erforderlich, wandseitige Handläufe aus Massivholz, Holzart wie Stufen. Stirnseitig im Treppenloch zwischen dem Erd- und Dachgeschoss erfolgt eine Randdeckenverkleidung in gleicher Materialeigenschaft wie die Treppenanlage.

Gewerk	Elektroinstallation
Text	Die Schalter- und Steckdosenabdeckungen werden in einem weißen Flächenschalterprogramm deutscher Hersteller wie OPUS-Standard oder gleichwertig ausgeführt. Die Klingelanlage besteht aus einem Gong und einem Klingeldrucker außen. Die Elektroleitungen in den Wohngeschossen werden unter Putz und sofern technisch möglich in Leerrohren verlegt. In den gedämmten Dach- und Spitzbodengeschossen entfallen die Leerrohre. Die Erdung erfolgt über ein Erdungsband im Fundament und eine Potentialausgleichsschiene. Die Elektroverteilung erfolgt über einen Wandaufbaukasten, der über die erforderliche Anzahl an Sicherungsautomaten und Schutzschaltern verfügt. Es werden bis zu 10 Zuleitungen für Elektromotoren eingeplant. Ab dem Obergeschoss wird mindestens ein Fenster für den 2. Fluchtweg

	mit manuellen Rollladenantrieb ausgestattet. Je beheizter Raum wird auf einer Höhe von ca. 1,50 m ein Raumthermostat in weiß außerhalb des Schalterprogramms verbaut.
Kochen:	1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 6 Steckdosen, 1 Steckdose für Dunst-Abzugshaube, 1 Anschluss Elektroherd und 1 Anschluss Backofen, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Stromanschluss für Geschirrspülmaschine, 1 Raumthermostat, Zuleitung für Rollladenfunktormotor
Wohnen/Essen:	2 Deckenlampenanschlüsse mit 1 Ausschaltung und 1 Wechselschaltung, 8 Steckdosen, 1 Leerrohr inkl. Kabel und komplette TV-Dose, 1 Netzwerkdose inkl. CAT 7 Kabel für (Internet/Telefon/IP-TV). 1 Raumthermostat, 3 Zuleitungen für Rollladenfunktormotor
Gäste-WC:	1 Steckdose, 1 Deckenlampenanschluss mit Kontrollschalter außen, 1 Raumthermostat, Zuleitung für Rollladenfunktormotor
Flur EG:	1 Deckenlampenanschluss, 1 Wechselschaltung, 1 Steckdose und 1 Telefonanschluss ohne Anschluss an das Telekomnetz
Flur OG:	1 Deckenlampenanschluss, 1 Wechselschaltung, 1 Netzwerkdose inkl. CAT 7 Kabel & 1 Steckdose.
Kind I:	1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 5 Steckdosen, 1 Leerrohr inkl. Kabel und komplette TV-Dose. 1 Raumthermostat, Zuleitung für Rollladenfunktormotor
Kind II:	1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 5 Steckdosen, 1 Leerrohr inkl. Kabel und komplette TV-Dose. 1 Raumthermostat, Zuleitung für Rollladenfunktormotor
Kind III:	jedes weitere Kinderzimmer auf Anfrage
Schlafzimmer:	1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 5 Steckdosen, 1 Leerrohr inkl. Kabel und komplette TV-Dose. 1 Raumthermostat, Zuleitung für Rollladenfunktormotor
Bad:	1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 1 Wandlampenanschluss, 2 Steckdosen, 1 Raumthermostat, Zuleitung für Rollladenfunktormotor
Dachboden:	1 Deckenlampenanschluss mit Schalter (sofern nicht ausgebaut)
Hauseingang:	1 Auslass für Außenleuchte mit integriertem Bewegungsmelder
Terrasse:	1 Steckdose von innen schaltbar und 1 Auslass für Außenleuchten
HWR/HAR:	1 Steckdose, 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter 1 Stromanschluss für Waschmaschine, 1 Stromanschluss für Trockner
	Alle erforderlichen Anschlüsse für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung werden hergestellt.

Gewerk	Heizungsanlage
Text	Es wird eine Fernwärmeübergabestation installiert. Die technischen Anforderungen und Bemessungsgrundlage erfolgen nach Vorgaben der Wärmebedarfsberechnung. Die Wärmeabgabe erfolgt als Fußboden Erwärmung mit individuellen Raumtemperatursteuerung im EG & OG außer Hausanschlussraum, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, Flur EG, OG und Dachboden.

Gewerk	Sanitärinstallation
Text	Alle Wasserleitungen bestehen aus Kunststoffrohren oder gleichwertigen Materialien, Warmwasserleitungen werden wärmeisoliert. Entwässerungsleitungen bestehen aus PVC-Material mit Entlüftung. In der Grundausstattung sind alle Sanitärobjekte in weißer Farbe enthalten. Eine farbige Ausführung der Sanitärobjekte ist gegen Aufpreis möglich. Bad: Gefliester Duschbereich bis max. 1,00 m 1,20 m, mit bodenebenen Duschablauf oder alternativ Duschrinne. Verchromte THERMOSTAT-Brausebatterie mit Wandstange inkl. Kopf- und Handbrause, Marke Hans Grohe Crometta S240 RAIN-SHOWER-SYSTEM 1 Stahleinbauwanne mit Stahl bis max. 170 cm x 75 cm, mit Aufputz Einhandmischbatterie mit Brauseschlauch und Handbrause, Aufhängevorrichtung für Handbrause. Fabrikat KANDEWAI oder gleichwertig. 1 Porzellan Handwaschbecken Renova Nr. 1 Plan 65 cm inkl. Einhebelmischbatterie Fabrikat HANS GROHE, Serie: Logis 100 oder gleichwertig. 1 wandhängendes, WC mit Unterputzspülkasten. Fabrikat GEBERIT, Serie: V & B Architectura oder alternativ Renova Nr. 1 Plan, Tiefspül-WC, spülrandlos inkl. WC-Deckel mit Absenkautomatik (Soft Closed). Gäste-WC: 1 Porzellan Handwaschbecken V & B Architectura oder alternativ Renova Nr. 1 45 cm inkl. Einhebelmischbatterie Fabrikat HANS GROHE, Serie: Logis 100 1 wandhängendes, WC mit Unterputzspülkasten. Fabrikat GEBERIT, Serie: V & B Architectura oder alternativ Renova Nr. 1 Plan, Tiefspül-WC, spülrandlos inkl. WC-Deckel mit Absenkautomatik (Soft Closed). HWR/HAR: 1 Waschmaschinenanschluss für Kaltwasser inkl. Abflussgarnitur Im Außenbereich: Frostsichere Außenzapfstelle Hebeanlagen: Hebe- bzw. Pumpenanlage, die aufgrund örtlicher Höhenverhältnisse erforderlich werden, sind nicht im Preis enthalten.

Gewerk	Fliesen innerhalb der Wohneinheiten
Text	Wandfliesen: Je Wohneinheit: Im Bad und WC umlaufend maximal 1,20 m hoch gefliest, im Duschbereich maximal 2,00 m hoch gefliest. Die Höhe des Fliesen spiegels ist nach Wunsch variabel und muss vorher abgestimmt werden. Fliesenformate sind wählbar 30 x 30 cm oder alternativ 30 cm x 60 cm. Bodenfliesen: Je Wohneinheit: Bad, Gäste-WC, Flur, Abstellraum erhalten Bodenfliesen. Fliesenformate sind wählbar 30 x 30 cm oder alternativ 30 cm x 60 cm.

Gewerk	Innentüren
Text	Sämtliche Türen im Wohnbereich sind CPL Foliendekor Elemente, bestehend aus Umfassung's Zarge mit umlaufender Gummilippendichtung, Röhrenspansteg Türblättern, stabilen Bändern, Buntbartschloss und Drückergarnitur.

Gewerk	Bodenbeläge
Text	Alle übrigen Wohnräume ohne Fußbodenbelag.

Gewerk	Maler- und Tapezierarbeiten
Text	Malerarbeiten innerhalb der Wohneinheit sind im Preis nicht enthalten.

Gewerk	Klingelanlage
Text	Im Eingangsbereich wird eine Klingelanlage installiert.

Gewerk	Außenanlagen
Text	Die Gartenanlage inkl. Zuwege sind im Preis nicht enthalten und müssen von den Erwerber gemäß Baugenehmigung hergestellt werden.

Gewerk	Terrasse, Pkw Abstellplätze und Hausanschlüsse
Text	Der Terrassenbelag besteht aus Feinsteinzeugplatten in grau. Die PKW-Stellplätze werden mit grauem Pflaster befestigt. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die öffentlichen Netze angeschlossen.

Gewerk	Allgemeines
Text	Dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegen die derzeitige Planungsstand und die aktuell geltenden Bauvorschriften zugrunde. Etwaige Änderungen aufgrund der Detailplanung oder baugenehmigungsrechtlicher Belange bleiben ausdrücklich vorbehalten. Das gilt auch für Abweichungen zum Zwecke der Verbesserung, aus Gründen eines wirtschaftlichen Bauablaufes, zwingenden Konstruktionsänderungen und aufgrund von Änderungen der Lieferprogramme sowie Auflagen der Behörden und anderen nicht vorhersehbaren Gegebenheiten. Sonderwünsche sind möglich, sofern der Baufortschritt, Auflagen der Statik und der Bauaufsicht dieses zulassen. Dadurch bedingte Mehrkosten werden der Käuferseite besonders berechnet. Notwendige elastische Versiegelungen in den Feucht- und Sanitärräumen sind Pflegefugen und nach der Wohnungsübergabe von dem Erwerber in regelmäßigen Abständen zu warten. Die Bem Wohnbau übernimmt hier lediglich eine Gewährleistung über einen Zeitraum von sechs Monaten. Die in den Grundrissen, Lageplänen und Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, etc., dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern in der Baubeschreibung nicht anders erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfanges. Maßtoleranzen gegenüber den Baugesuchsplänen bis zu 3 % sind zulässig und berechtigen nicht zu Kaufpreisänderungen.

Materialpreise:

• Wandfliesen	pro m²	30,00 €
• Bodenfliesen	pro m²	30,00 €
• Marmor & Granit	pro m²	135,00 €
• Balkon/Terrassen Belag	pro m²	35,00 €
• Innentüren	je Stück	300,00 €
• Drückergarnitur (Innentür)	je Stück	25,00 €