

Bau – und Leistungsbeschreibung

Neubau von 2 Doppelhaushälften

in 53639 Königswinter-Stieldorf, Eschenbachstr. 16

1. Allgemeines

Das Baugrundstück befindet sich in 53639 Königswinter, Eschenbachstr. 16. Auf dem Baugrundstück ist die Errichtung von 2 Wohngebäuden als Doppelhaushälften geplant.

UNSERE LEISTUNGEN

Planungs- und Ingenieurleistungen

Folgende Leistungen werden von uns erbracht und sind bereits im Kaufpreis enthalten:

- Bauantrag/Baugenehmigungsplanung
- Anfertigung der Ausführungspläne des Gebäudes im Maßstab 1:50
- Statik und Wärmeschutzberechnung
- Anfertigen der Bewehrungspläne
- Anfertigung und Aushändigung der Werkplanung und Bau- und
Ausstattungsbeschreibung

Sonderwunsch- und Ausstattungsberatung

Bei Ihrem persönlichen Bemusterungstermin berät Sie der Bauträger und bauleitende Architekt zu verschiedenen Grundrissvarianten und Ausstattungsmöglichkeiten. Wir unterstützen Sie bei der individuellen Gestaltung Ihres Hauses.

Bauübergabe

Ihr Haus wird Ihnen schlüsselfertig und besenrein übergeben.

Ihr Bauordner enthält bei Übergabe Bedienungs- und Wartungsanleitungen sowie eine Handwerkerliste mit den an der Errichtung des Hauses beteiligten Fachingenieuren, Firmen und Ämtern sowie den Energiepass.

2. Allgemeine Angaben zum Haus

Bei dem Haus handelt es sich um ein Doppelhaus mit 2,5 geschossiger Bauweise. Die Wohnfläche beträgt ca. $177 \text{ qm} + 47,62 \text{ qm} / 25\% = 11,91 \text{ qm}$ pro Haushälfte. Bei der Dachform, handelt es sich um Flachdach. Bei der gut durchdachten Raumaufteilung kann auf einen Keller verzichtet werden.

Die schlüsselfertige Übergabe des Hauses beinhaltet zudem alle Planungen, Statik und die damit verbundenen behördlichen Kosten einschließlich Hausanschlusskosten.

Weichen Pläne und Baubeschreibung voneinander ab, gilt die Baubeschreibung.

Wir halten uns bei der Ausführung strikt an die zurzeit gültigen Normen, Richtlinien, den Stand der Technik und an Herstellerrichtlinien. z.B. Energieeinsparverordnung EnEv (Stand 2016).

3. Planung

Die Genehmigungsplanung ist erstellt. Im Festpreis sind die Erstellung der Statik, die Berechnung des Wärmeschutznachweises sowie die Werkplanung und Bauleitung enthalten.

Sollten Gewerke in Eigenleistung erbracht werden, betrifft dies auch die Koordination und Absprachen der Bereiche, um einen reibungslosen Ablauf der Bauarbeiten zu gewährleisten.

4. Gebühren

Alle Kosten und Gebühren für Baugenehmigung, Statik, Prüfstatik, Lagepläne, behördliche Bescheinigungen und Abnahmen sind im Kaufpreis enthalten.

5. Baustellenbelange

Die Einmessung erfolgt bauseits durch einen Vermesser und ist im Kaufpreis enthalten. Dies gilt auch für die Realteilung des Grundstücks und Anlage der Einzelgrundbücher.

6. Baustelleneinrichtung

Im Kaufpreis enthalten ist die komplette Baustelleneinrichtung wie Baustrom, Wasser, mobile Toilette, sowie Gerüste und andere Hilfsgegenstände.

7. Erdarbeiten

Die Erdarbeiten werden gemäß Bodengutachten durch das Erdbaulabor Dr. Hennig und der Statik durch das Ingenieurbüro Heidrich ausgeführt.

8. Entwässerungsarbeiten

Die Entwässerung von Schmutz- u. Regenwasser bis zum Kontrollschacht auf dem Grundstück sowie die benötigten Kontroll- bzw. Übergabeschächte (Anschluss zum öffentlichen Kanal) sind im Kaufpreis enthalten.

9. Beton, Stahlbeton und Maurerarbeiten

Gründung:

Die Gründung erfolgt nach den statischen Vorgaben durch eine tragende Bodenplatte, alternativ über Streifen-Fundamente. Die angenommene Bodenpressung beträgt $0,2 \text{ N/mm}^2$.

Das Erdband aus verzinktem Stahl wird als Ringleitung in die Fundamente/ Bodenplatte mit Anschlussfahne im Hausanschlussraum eingebaut.

Bodenplatte als WU-Konstruktion, $d = 25 \text{ cm}$

Einbau von frostsicherem Material, Lava oder Kies unterhalb der Bodenplatte (Aufbau bis 90 cm zum Höhenausgleich Straßenniveau). Abdeckung mit PE-Folie. Bodenplatte aus Stahlbeton gemäß Statik.

Außenmauerwerk

Außenwände der Wohngeschosse werden aus Bimsstein nach Vorgabe der Wärmeschutzberechnung (Annahme $\lambda 0,09$) in der Wandstärke $36,5 \text{ cm}$ errichtet.

Innenmauerwerk

Die tragenden und nichttragenden Innenwände werden aus Bimssteinen, gemäß Statik in 24cm , $17,5\text{cm}$ oder $11,5\text{cm}$ erstellt.

Stürze und Unterzüge

Alle erforderlichen Stürze und Unterzüge werden gemäß Statik ausgeführt. An den Außenwänden liegende Stahlbetonstürze werden nach außen hin wärmegeklämt.

Geschossdecken

Die Geschossdecken werden als Beton – Fertigdecken mit Oberbewehrung und Aufbeton ausgeführt.

Bei Beton- Fertigdecken wird aufgrund der glatten Unterseite kein Deckeninnenputz aufgebracht.

Hinweis: Die Unterseite der Beton-Fertigdecke wird in Sichtbeton hergestellt. Die Stöße werden gespachtelt (im Gewerk Innenputz), die Decke ist nur tapezierbar, nicht streichbar.

Für den Kamin wird ein einzügiger Schornstein mit Zuluft von außen (LAS) eingebaut, inkl. zweier Reinigungsöffnungen, einem Rauchrohranschluss und einer Betonabdeckung (je Haus ein Kamin).

10. Abdichtungs- und Dämmarbeiten

Horizontale Feuchtigkeitssperre

Untergeschosswände aus Mauerwerk werden mit einer zweilagigen 500er Bitumenpappe abgedichtet. Die 1. Lage wird direkt auf die Sohlplatte, die 2. Lage auf den 1. Stein aufgebracht.

Alle Außenliegenden Betonbauteile werden mit einer Wärmedämmung versehen.

11. Dachdecker – und Klempnerarbeiten

Dacheindeckung Hauptdach

Die Dacheindeckung erfolgt auf einer Stahlbetondecke mit umlaufender Attika ca. 50 cm. Die bestehende Betonoberfläche erhält einen bituminösen Voranstrich mit einer Dampfsperre. Die darauf verlegt EPS Gefälledämmung wird durch eine Kaltselfstklebebahn und einer Schweißbahn wasserdicht geschützt. Eine Kiesabdeckung ist bei dieser Ausführungsvariante nicht notwendig.

Die Entwässerung des Hauptdaches erfolgt bei beiden Häusern über Attikaabläufe an vier Hausecken. Hier wird das Regenwasser über Sammelkästen und Zinkfallrohre senkrecht nach unten geführt.

Die Attika erhält eine Abdeckung aus Zink 0,7 mm auf einer OSB-Unterkonstruktion.

12. Fenster

Fenster und Terrassentüren werden in Kunststoff weiß ausgeführt, mit Wärmeschutzglas Therm 0.6 Ug, 3-fach Verglasung. Fenster bis 126cm Breite werden einflügelig gefertigt, über 126cm zweiflügelige Fenster mit 1 Drehkippbeschlag und 1 Drehbeschlag. Das Fensterelement im Wohnbereich wird dreiteilig ausgeführt mit jeweils zwei Festelementen, sowie einer zweiflügeligen Terrassentür mit einem Drehkippbeschlag und einem Drehbeschlag. Die Luftdichtigkeit wird mit Dichtbändern gewährleistet. Der Einhand- Dreh/Kipp-Beschlag verfügt standardmäßig über eine RC1 Sicherheitsstufe.

13. Rollläden

Alle Fenster/Fenstertüren der Schlafräume und Bäder im Ober- und Dachgeschoss erhalten Neubaurollladenkasten Aufsatz 36,5 x 30 cm mit Aluminium-Beschattung (kein Raffstore) in Standardfarbe, Bedienung über E-Antrieb.

14. Haustüre

Einbau Haustürelement Aluminium SL 75 weiß,

1,51 x 2,51 m bestehend aus:

- 1 Stück Haustür 1,11 x 2,51 m
- Edelstahlstoßgriff 800 mm außen
- Mehrfachverriegelung und Profilzylinder
- Füllung flügelüberdeckend außen, geschlossen glatt
- 1 Stück Seitenteil fest 0,40 x 2,51 m mit Glasausschnitt

15. Elektroarbeiten

Ausführung der Installation

Die gesamte Elektroinstallation erfolgt ab Hausanschluss einschl. Zählerschrank und Fundamenterder. Die Installation erfolgt nach VDE Richtlinien. Sämtliche Elektroleitungen und Leerrohre für Telefon und Antennen in den Wohnräumen liegen unter Putz. Herd, Untertischgeräte, Spülmaschine, Waschmaschine, Trockner und Heizung werden separat abgesichert.

Die Elektroarbeiten verstehen sich ohne die Lieferung und den Einbau von Leuchtmitteln.

16. Heizung

Einbau einer Viessmann oder gleichwertigen Split Luft-Wärmepumpe, inkl. ca. 10 lfm Leitungen vom Haus bis zum Aufstellort.

Fußbodenheizung

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen geliefert und eingebaut. Alle Wohnräume sind getrennt regelbar.

Heizungsleitung

Für Vor- und Rücklauf werden Kupferrohre oder Kunststoff verwendet. Absperrverschraubungen werden an allen Heizkörpern an Vor – und Rücklauf eingebaut. Eine genaue Auslegung der Heizung erfolgt bei der Ausführungsplanung.

17. Lüftung

Die Split Luft – Wärmepumpe erfordert keine Lüftung.

18. Sanitärinstallation.

Versorgungsleitungen

Kalt- und Warmwasserversorgungsleitungen werden in Kupferrohr oder Kunststoff ausgeführt, Schmutzfilter und separate Absperrungen sind im Kaufpreis enthalten.

Entsorgungsleitungen

Sämtliche Abwasserleitungen werden aus hitzebeständigen Kunststoffrohren ausgeführt und, soweit erforderlich, über Dach entlüftet.

Sanitäre Ausstattung

Sämtliche Sanitär – Einrichtungsgegenstände werden mit allen Zubehörteilen und Einhebelmischern montiert und angeschlossen.

Bei den Sanitäreinrichtungen sind wir von Standardausführungen (mittleres Preissegment) ausgegangen. Eine genaue Kalkulation ist nach einer detaillierten Auswahl von Sanitäreinrichtungen seitens der Käufer möglich.

Es erfolgt eine Bemusterung im Fachhandel.

Folgende Einrichtungsgegenstände sind vorgesehen:

6 Stück WC-Anlage (Modell: Geberit Renova Plan)

- spülrandlos
- Geberit Spülkasten Duofix
- WC-Sitz weiß
- Geberit Betätigungsklappe

6 Stück Waschtischanlage (Modell: Geberit Renova Plan)

- Waschtisch 65 x 46 cm weiß
- Geberit Duofix Montageelement WT
- Einhebelmischer

4 Stück Brauseanlage

- Dallmer Cera Line Nano W
- Duschrinne 800 mm
- Brause-Einhebelmischer UP (Modell: Hansgrohe Talis)
- verchr. Brausegarnitur mit Wandstange 900 mm
- Handbrause Raindance Select E 120 3-jet

4 Stück Duschtrennung als Pendeltür 800 x 2000 mm

- silber hochglanz
- Glas: ESG klar 6 mm

2 Stück Badewannenanlage (Modell: Kaldewei Advantage Canyon)

- Stahl Badewanne 170 x 75 cm weiß
- Einhebelmischer UP, Modell: Hansgrohe Talis
- Brauseset mit Wandhalter u. Handbrause

19. Fensterbänke

Außenfensterbänke

Außen werden, passend zu den Fenstern, Alu-Fensterbänke montiert.

Innenfensterbänke

Alle Fensterelemente werden bodentief ausgeführt.

In Fenster u. Haustüren enthalten.

20. Innenputz

Innenputz Wohngeschoss

Alle Wohnrauminnenputze werden mit 1-lagigem Gipsmaschinenputz mit tapezierfähiger Oberfläche ausgeführt. Bei den Fertigteildecken werden nur die Stöße gespachtelt (Maler- u. Tapezierarbeiten sind nicht enthalten)

Alle Feuchträume werden mit einem Kalk-Zementputz ausgeführt.

Anmerkung

Beim Putz kann es im Neubau zu Spannungsrissen kommen. Wir empfehlen, die Wände zu tapezieren und nicht nur zu streichen.

21. Estricharbeiten

Die Räume erhalten einen ca. 65 mm starken Zementestrich. Die Wärme- und Schalldämmung wird nach Vorgaben der Energieeinsparverordnung eingebaut.

22. Treppenarbeiten

Alle Geschosstreppen zwischen Erd- u. Dachgeschoss werden als Betontreppen in Sichtbetonqualität hergestellt und montiert. Die sichtbaren Flächen erhalten eine Hydrophobierung.

23. Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten

Bodenbelag

Bodenfliesen und Wandfliesen werden nur im Bad (Ober- u. Dachgeschoss) im WC Erdgeschoss und HWR (Obergeschoss) verlegt.

Alle weiteren Bodenbeläge sind Eigenleistung der Käufer.

Wandfliesen

Die WC's und Bäder werden auf ca. 1,50 m Höhe gefliest und verfugt. Im Bereich der Duschen wird raumhoch gefliest.

24. Innentüren

Es werden Weißlacktüren mit Drückergarnituren eingebaut.

25. Außenputz

Die Außenwände erhalten einen Unterputz. Der Oberputz besteht aus mineralischem, wasserabweisendem, diffusionsfähigem und frostbeständigem Material, Farbe weiß, Struktur Scheibenputz. Die Sockelflächen werden ca. 30cm hoch mit Zementputz verputzt.

Das Staffelgeschoss wird farblich in einem Grauton vom restlichen Gebäude abgesetzt.

26. Tapezier und Anstreicherarbeiten

Deckenstöße der Filigrandeckenplatten 2 x spachteln und eben schleifen.

Maler und Tapezierarbeiten sind Eigenleistung der Käufer.

27. Terrasse / Balkon

Die geplante Dachterrasse ist baufertig für Holzböden oder Steinfliesen (Bauherrenaufgabe). Die Terrassentüren erhalten eine Flüssigabdichtung. Die Dachterrasse erhält umlaufend eine gemauerte Brüstung, einschl. einer Aluminiumabdeckung in der Farbe anthrazit.

28. Carports

Die Baugenehmigung enthält Carports.

Die Erstellung der Carports erfolgt in Eigenleistung.

29. Aussenanlagen

Das Grundstück wird feinplaniert. Die Gartengestaltung erfolgt in Eigenleistung.

30. Bauübergabe

Das Haus wird besenrein übergeben.

28. Eigenleistungen

Eigenleistungen sind möglich, wobei das jeweilige gesamte Gewerk entfällt. Diese werden bereits bei Vertragsabschluss schriftlich festgelegt werden. Bei Eigenleistungen verpflichtet sich der Käufer, diese der Bauberufsgenossenschaft anzumelden. Er verpflichtet sich, die Eigenleistungen in dem für den Bauablauf festgelegten Zeitraum fertigzustellen. Bei Eigenleistungen kann es zu Verzögerungen des gesamten Bauablaufes kommen. Diese Verzögerungen können den festgelegten Fertigstellungszeitraum verlängern. Für diese Verzögerung kann der Käufer den Verkäufer nicht haftbar machen. Den Anweisungen des Bauleiters oder Baubeauftragten ist Folge zu leisten. Überwachung und Bauleitung der Eigenleistungen müssen vom Käufer schriftlich beim Verkäufer beauftragt werden und

werden gesondert in Rechnung gestellt. Eigenleistungen sind von der Haftung und Gewährleistung seitens des Verkäufers ausgeschlossen. Sind die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 vom Käufer anerkannt und unterzeichnet, so ist eine Herausnahme von Leistungen durch den Käufer nicht mehr möglich.

Bei der Ausführung von Eigenleistungen werden die Baustellengemeinkosten wie Strom und Wasser anteilig berechnet.

29. Allgemeines

Sollten von Seiten der Käufer während der Bauzeit Sonderwünsche oder Änderungen gewünscht werden, so kann dies zu Mehrkosten oder zur Verlängerung der Bauzeit führen.

Der Käufer bestätigt bei Beurkundung des Kaufvertrages schriftlich den Erhalt der vorstehenden Bau- und Leistungsbeschreibung als Bestandteil des Vertrages und erkennt diese an. Vorstehende Bau- und Leistungsbeschreibung ist bindend für die Bauausführung sowie alle auszuführenden Leistungen.

Bei Widersprüchen zwischen Baubeschreibung und den Plänen gilt die Baubeschreibung. Möblierungseinzeichnungen in den Plänen sind nicht Vertragsbestandteil. Insoweit ist allein die Baubeschreibung maßgeblich.