

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG**FÜR DEN NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES****MIT 21 WOHN EINHEITEN****IN 92224 AMBERG, GYMNASIUMSTRASSE 12****BAUSTELLENEINRICHTUNG UND ALLGEMEINE LEISTUNGEN**

Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen des Schnurgerüsts, den Aufbau der Unterkünfte, das Bereitstellen der notwendigen Maschinen und Geräte, sowie deren Anlieferung und Abtransport. Die notwendigen Versorgungsleitungen für Entwässerung, Wasser, Strom, Telefon und Gas werden verlegt und sind im FESTPREIS enthalten.

ERDARBEITEN UND AUSSENANLAGEN

Der Mutterboden wird in der vorhandenen Stärke im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und zwischengelagert. Überschüssiger Aushub wird abgefahren oder teilweise auf dem Grundstück planiert. Alle Humusflächen werden gefräst und angesät.

Die Flächen für den Hauseingang, die Freiflächenstellplätze oder der Vorplatz der Garagen werden mit Betonverbundpflaster (Auswahl durch Bauträger) auf Schotterbett befestigt. Angrenzende Humusflächen an Haus/Garagen werden mit einer Betonrandleiste und mit einem Rollkiesstreifen getrennt.

Die Terrassenflächen erhalten einen Betonwerksteinplattenbelag.

ROHBAUARBEITEN

Die Fundamente und die bewehrte Bodenplatte werden nach statischer Erfordernis errichtet, gleich bleibende Bodenpressung von 200 KN/m² vorausgesetzt. In die Fundamente wird ein Fundamentanker aus Edelstahl umlaufend nach VDE-Vorschrift eingebaut. Unter der Bodenplatte wird eine PE-Folie eingelegt. Die Kelleraußenwände werden in wasserundurchlässigen Stahlbeton bewehrt ausgeführt und gedämmt. Die Trennwände in den Kellerräumen, Technik und Keller-Hausmeisterraum werden in Kalksplittsteinen oder Hochlochziegeln gemauert und verputzt. Unter allen gemauerten Kellerwänden wird gegen aufsteigende Feuchtigkeit eine Sperrpappe-Isolierung eingelegt. Der Anschluss Bodenplatte/Kelleraußenwände wird außen mit einer Hohlkehle versehen und die Kelleraußenwände erhalten einen Schwarzanstrich. In die Kellerumfassung werden Leibungsrahmen mit Fenstereinsatz aus Kunststoff als Dreh-Kippfenster mit Isolierverglasung eingebaut.

Soweit Kellerfenster höhenmäßig unter der Geländeoberkante liegen, werden an die Kellerumfassung Lichtschächte aus glasfaserverstärktem Polyester mit feuerverzinktem Gitterrost anmontiert. Die Geschossdecken werden mit Filigran-Fertigteileplatten - Stärke und Bewehrung nach statischer Erfordernis - hergestellt und verlegt.

Alle Außen- und Trennwände in den Wohngeschoßen Ziegel STEIN AUF STEIN im Verbund geklebt oder gemauert.

Über Fenster und Fenstertüren um Erd-, Ober- und Dachgeschoss und soweit technisch möglich – ausgenommen Treppenhaufenster, Schrägfenster, Dachflächenfenster und Haustüre – werden wärmegeämmte Rollokästen mit Gurt dichtungsbürsten und in die Mauer versetzte Gurtwicklerkästen eingebaut. Fenster- und Türstürze werden in das Mauerwerk eingebunden.

ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN

Der Dachstuhl wird als Pfettendach in Zimmermannsmässiger Ausführung errichtet. Das Bauholz der Güteklasse II ist gegen Pilz- und Insektenbefall imprägniert. Sichtbare Holzteile wie Sparrenköpfe, Pfetten und Balken sind gehobelt. Auf den Sparren werden Holzweichfaserplatten 35 mm dick aufgenagelt. Auf die Holzweichfaserschallung wird eine Konterlattung und Dachlattung aufgebracht. Die Dachüberstände werden mit Fichtenholzprofilbrettern versehen.

Die Dacheindeckung erfolgt aus Tondachziegeln Standard (Farbauswahl erfolgt durch Bauträger). Sämtliche zum Dach notwendigen Formsteine werden in die Dachfläche eingebaut.

SPENGLERARBEITEN

Alle Klempnerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre und Wandanschlussbleche werden in Titanzink ausgeführt.

BALKONE

Die Balkone werden als Teilfertigteil oder Komplettfertigteil ausgeführt. Tropfnase und gebrochene Kanten. Zur thermischen Trennung hat jedes Balkenteil einen ISO-Anschlussträger. Das Balkongeländer besteht aus verzinkter Stahlkonstruktion (Gestaltung obliegt Bauträger).

Eine umlaufende Blecheinfassung sowie eine Abdichtung wird angebracht.

Ein Plattenbelag wird lose auf Splitt gesetzt. Materialpreis für Betonplatten 38,00 €/m²

TREPPENANLAGE

Die Geschoßtreppen werden als Betontreppen hergestellt und verlegt. Tritt- und Setzstufen werden mit Fliesen Feinsteinzeug belegt. Das Treppengeländer besteht aus Metall mit Unter- und Obergurt, dazwischen liegenden senkrechten Metallstäben und mit aufgesetztem Stahl-Rundrohr-Handlauf.

HEIZUNG- UND SANITÄRINSTALLATION

Es wird eine Luftwärmepumpe oder mit Fernwärme der Stadtwerke Amberg geheizt.

Für die Warmwasserversorgung sorgt ein ausreichender nebenstehender Warmwasserspeicher nach Bedarfsberechnung mit Entnahmestelle für Warmwasser. Es wird in allen Wohnungen Fußbodenheizung eingebaut. Die Heizzuleitungen werden isoliert unter dem Estrich verlegt.

Die Sanitärinstallation erfolgt ab Wasseruhr. Nach der Wasseruhr wird ein Feinfilter, ein Druckminderer und ein Absperrventil installiert. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden aus Edelstahlrohren erstellt, Warmwasserleitungen werden zusätzlich isoliert. Die Entwässerungsleitungen werden aus heißwasserbeständigen HT-Rohren ausgeführt. Die beiden Erdgeschoßwohnungen erhalten einen Gartenwasserhahn mit Entleerungsmöglichkeit an der Hausaußenwand. Für die Gemeinschaftsflächen werden ebenfalls an der Hausaußenwand 2 Gartenwasserhähne mit Entleerungsmöglichkeit installiert. Für die künftige Verbrauchsabrechnung werden Kalt- und Warmwasserzähler in den einzelnen Wohnungen installiert. Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinen, Spülmaschinen- und Küchenanschluss.

Das Bad wird wie folgt ausgestattet:

■ Bad Ausstattung

- 1 Hänge-WC mit WC-Sitz, weiß, z.B. Garant
- 1 Waschtisch, weiß 60 cm
- 1 Waschtischarmatur, chrom
- 1 Acrylbadewanne, weiß 180 cm x 80 cm, Standard
- 1 Acrylbrausewanne, weiß Kaldewei 90 x 90 cm
- 1 Optiset o. ä. Armatur für Wanne, Unterputz, verchromt Standard
- 2 Stück Handbrausen, Standard, z.B. Regula
- 1 Badetuchhalter, 60 cm, verchromt
- 1 Brausewannenarmatur, Unterputz, verchromt
- 1 Brausestange mit Schlauch
- 1 Europa Duschabtrennung bestehend aus 1 Schiebetür mit einem Seitenteil, silber mit Kunstglas 1 Handtuchhaken, doppelt, verchromt
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel, verchromt

Zum Einbau kommt eine Sanitärausstattung in Standardqualität. Sanitärkeramik z.B. Optiset oder ähnlich. Armaturen z.B. Optiset oder ähnlich Unterputz verchromt oder ähnlich.

Für die Wohnungen mit separatem WC wird ein WC und ein Waschbecken montiert
Beschreibung wie vor.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation beginnt ab Hauptanschluss und entspricht den Vorschriften der VDE (Verband Deutsche Elektrotechniker e.V.) und der EVU (Energie-Versorgungs-Unternehmen). Der Zählerschrank enthält Haupt- und Zählerverteilung und ein Zuleitungskabel ab EVU-Einspeisung. Der Heizungsanschluss wird mit Anschlüssen für Notschalter, Brenner und Außenfühler versehen. Es wird eine Erdungsanlage für Kalt- und Warmwasser, Heizung und Elektroanlage installiert, für das Bad ein Potentialausgleich.

Die Erdung wird an den Fundamentanker angeschlossen.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung und eine Türsprechanlage.

Der TV-Anschluss erfolgt über einen Multimediaanschluss (TV / Telefon / Internet) von Vodafone/Kabel Deutschland.

Als Schalter- und Steckdosenprogramm wird das Standardprogramm der Firma BUSCH & JÄGER, Gira oder Merten, reinweiß eingebaut.

Im Einzelnen werden die Räume wie folgt ausgestattet:

Hauseingang:	1 Brennstelle als Wechselschaltung mit Nurglasleuchte 1 elektr. Türöffner erforderliche Klingelanschlüsse für Sprechanlagen zu den Wohnungen
Treppenanlage pro Geschoß:	2 Brennstellen mit Schalter über Zeitrelais und mit Nurglasleuchten je Geschoß
Technikraum:	1 Brennstelle als Ausschaltleitung 2 Einfachsteckdosen, 1 Kraftstromsteckdose
Kellerraum zu den Wohnungen:	1 Brennstelle als Ausschaltleitung 1 Einfachsteckdose
Kellerflure:	3 Brennstellen mit Schalter über Zeitrelais und mit Nurglas-Leuchten
Keller-Hausmeister:	1 Brennstelle als Ausschaltleitung 1 Einfachsteckdose
Terrasse/Balkon:	1 Brennstelle als Ausschaltleitung von innen schaltbar 1 Einfachsteckdose von innen schaltbar Auswahl der Außenleuchten ist Sache des Bauträgers

Wohnen/Essen:	2 Brennstellen als Ausschaltleitungen 3 Zweifachsteckdosen 3 Einfachsteckdosen
Küche:	1 Brennstelle als Ausschaltleitung 3 Zweifachsteckdosen 2 Einfachsteckdosen 1 Spülmaschinenanschluss 1 Herdanschluss
Bad:	1 Brennstelle als Ausschaltleitung 1 Lichtauslass 1 Waschmaschinenanschluss 1 Trockneranschluss 2 Zweifachsteckdosen 1 Einfachsteckdose
Schlafzimmer:	1 Brennstelle als Ausschaltleitung 4 Einfachsteckdosen 1 Antennenleerrohr 1 Telefonanschluss
Kinderzimmer:	1 Brennstelle als Ausschaltleitung 2 Zweifachsteckdosen 1 Einfachsteckdose 1 Antennenanschluss 1 Telefonanschluss
Diele:	1 Brennstelle als Kreuzschaltung 2 Einfachsteckdosen
Speis:	1 Brennstelle als Ausschaltleitung 1 Einfachsteckdose
Außenanlagen	
Gemeinschaftsfläche:	Außenleuchten in ausreichender Anzahl mit Sparlampe über Dämmungsschalter (Auswahl erfolgt durch Bauträger)

PUTZARBEITEN

Alle Wände im Wohnbereich – ausgenommen die Bäder – erhalten einen glatten streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz. Das Kalksplittmauerwerk im Keller wird

ebenfalls verputzt. Im WC und Bad erhalten die gemauerten Wände einen Kalk-Zement-Putz. An den notwendigen Mauerkanten werden Eckschutzschienen angebracht.

2-lagiger Außenputz, Unterputz als Kalk-Zement-Leichtputz, Oberputz als Scheibenputz 2 mm. Farbauswahl obliegt dem Bauträger.

ESTRICH

In allen Kellerräumen wird Zementestrich auf Trennlage verlegt. In den Wohngeschoßen wird auf der Rohbetondecke WÄRMEDÄMMUNG mit TRITTSCHALLDÄMMUNG verlegt und schwimmender Estrich eingebaut. Die Dämmung wird gemäß Wärmeschutzberechnung eingebaut.

NATURSTEINARBEITEN

Alle Fensterinnenbänke werden in ca. 30 mm starken Jura Marmor poliert mit gebrochenen Kanten ausgeführt oder gleichwertig. Die Betontreppe vom Keller- bis ins Dachgeschoß, der Hauseingang und die Treppenhausflure werden mit Fliesen Feinsteinzeug belegt.

FLIESENARBEITEN

Im Bad werden Feinkeramikplatten als Wand- und Bodenbelag verlegt, die Wände werden raumhoch gefliest. Die Küche erhält im Bereich der Spüle und Herd einen Fliesenspiegel von ca. 3 qm. Die Verfugung erfolgt wahlweise in weiß oder grau, Wand- und Bodenanschlüsse werden elastisch ausgefugt. Die Material-Preisklasse der Wand- und Bodenfliesen betragen 35,00 EUR einschl. Mehrwertsteuer.

Der Boden in der Diele, Küche und Speis wird ebenfalls gefliest und eine Sockelleiste wird angebracht.

Die Materialpreisklasse der Bodenfliesen beträgt 35,00 EUR einschl. Mehrwertsteuer.

FENSTER, HAUS-UND INNENTÜREN

FENSTER: Alle Fenster- und Fenstertüren im Wohnbereich werden als Kunststoff-Fenster in grau-weiß mit verdeckt liegendem Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag und rundumlaufender Gummilippendichtung eingebaut. Bei zweiflügeligen Fensterelementen wird ein Flügel als Dreh-/Kippflügel und ein Flügel als Drehflügel ausgebildet. Alle Elemente erhalten – soweit Rollläden vorgesehen sind – Rollleisten und Alu-Außenfensterbänke.

HAUSTÜRE: Die Kunststoff-Hauseingangstüre in Anthrazit besitzt einen automatischen Obertürschließer, Türfeststeller und elektrischen Türöffner. Das Türblatt enthält umlaufende Gummilippendichtung, Security-Schloss und Mehrfachverriegelung, eloxierte Knopf/Drücker-Garnitur, Kurzschilder und eingebauten Profilzylinder. Im Türflügel und Seitenteil befindet sich eine Isolierverglasung.

INNENTÜREN: Alle Innentüren in den Wohnräumen werden mit Holzzarge und einem Türblatt in glatter Ausführung in Dekor EICHE HELL oder wahlweise in Dekor ESCHWEISS, Furnier Eiche und Furnier Buche mit dreiseitig umlaufender Gummilippendichtung eingebaut. Das Türblatt ist mit einem Röhrenspanstegkern versehen und besitzt eloxierte Türdrücker in Löffelform. Zu jeder Tür wird ein Schlüssel geliefert. Die Wohnungseingangstüren werden einheitlich in ESCHWEISS eingebaut. Das Türblatt besitzt kompletten Türbeschlag mit Drückergarnitur und Profilzylinder, umlaufende Gummilippendichtungen und einen Minitürspion. Die Abstellraumtüren erhalten ein Lüftungsgitter.

KELLERTÜREN: Alle Kellertüren werden mit Holzzarge und einem Röhrenspanntürblatt mit Kunststoffoberfläche und Drückergarnitur ausgeführt. Wahlweise können auch Stahlzargen eingebaut werden. (Gestaltung durch den Bauträger)

VERGLASUNGSARBEITEN

Alle Fenster und Fenstertüren, Haustüre und Treppenhause Fenster erhalten Isolierverglasung (3-fach) gemäß der Wärmeschutzberechnung, Fenstertüren mit Kämpfer erhalten Sicherheits-Isolierverglasung. Kellerfenster werden einfach verglast. Die Verglasung der Badfenster erfolgt mit Master Carre.

SCHLIESSANLAGE - BRIEFKASTENANLAGE

Die Haustüre, die Wohnungseingangstüren, der Technikraum und die Kellertüren sind in eine Schließanlage eingebunden. Im Bereich des Hauseinganges wird eine Briefkastenanlage montiert.

ROLLLÄDEN

Alle Fenster und Fenstertüren im Erd-, Ober- und Dachgeschoß mit darüber liegendem Rollläden erhalten Kunststoffrolläden mit seitlicher Arretierung, ausgenommen sind Haustüre, Schrägfenster, Treppenhause Fenster und Dachflächenfenster. Die Kunststoffrolläden sind mit Lüftungsschlitzen und mit Gurtführung ausgestattet. Die Rolllädenkasten-Abschlussdeckel sind wärme gedämmt. Farbauswahl Rollläden erfolgt durch den Bauträger.

LÜFTUNG

Eine Dezentrale Lüftungsanlage wird eingebaut System GetAir integriert. Inkl. Zentralsteuereinheit 85% Wärmerückgewinnung

DACHGESCHOSSAUSBAU

Die Wärmedämmung in den Dachschrägen zwischen den Sparren und Kehlbalken wird gemäß der Wärmeschutzverordnung eingebaut. An die Sparren und Kehlbalken werden F-30 Gipskartonplatten angebracht, die Anschlüsse Wand/Decke werden elastisch ausgespritzt. Zwischen Dämmung und Gipskartonplatten wird eine Dampfbremse eingelegt. Die Stoßfugen der Gipskartonplatten werden gespachtelt und malerfertig geschliffen.

MALERARBEITEN

Die Wände und Decken in den Wohnräumen erhalten einen hellen, wischfesten Anstrich. Die Erdgeschoß- und Obergeschoßdecken werden unterseitig soweit als erforderlich gespachtelt und gestrichen. Die Wände und Decken im Kellergeschoß werden hell gestrichen. Metall- und sonstige Stahlteile – ausgenommen verzinkte Stahlteile – werden grundiert und hell lackiert. Die Dachvorsprünge einschließlich Sparren werden offenporig lasiert (Farbauswahl obliegt dem Bauträger).

BODENBELÄGE

Im Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmer wird ein Echtholzfurnierboden mit Holzleisten oder Laminat (Materialpreis 35,00 EUR incl. Mehrwertsteuer) verlegt.

TIEFGARAGE

Die Tiefgarage wird aus Beton hergestellt und so belassen.
Als Bodenbelag wird ein Betonverbundpflaster auf Splitt verlegt in grau.
Gestaltung durch den Bauträger.

AUFZUG

Es wird ein Personenaufzug Fa. Schindler oder Kone oder ähnlich eingebaut
Ausstattung als Standardvariante

SONSTIGES

Die Anschaffung der erforderlichen Mülltonnen ist Sache der Eigentümergemeinschaft.

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung liegt dem Kaufvertrag zugrunde.

Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit, vorgenommen werden. Die Verwendung qualitativ gleichwertiger Baustoffe behalten wir uns vor.

Üblicherweise auftretende Haarrisse aufgrund von Temperatureinflüssen oder Setzungen des Bauwerkes stellen keinen Mangel dar, sofern die Risse die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten. Elastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Eigenleistungen einzelner Gewerke sind je nach Baufortschritt möglich. Die entfallenen Gewerke werden vertraglich vergütet und sind dann rechtzeitig mit den übrigen Bauarbeiten zu erbringen. Nebenabreden bestehen nicht und bedürfen der Schriftform.