

Bauunternehmen Höllmann & Wehmüller GmbH

Bau- und Leistungsbeschreibung

Eigentumswohnungen Am Uphof 16, Borgholzhausen

Erd- und Entwässerungsarbeiten

Das Baugrundstück wird mit verdichtungsfähigem Füllboden aufgefüllt.

Nach Fertigstellung der Arbeiten werden im Zuge der Pflasterarbeiten die Freiflächen mit Mutterboden aufgefüllt und mit Rasen eingesät.

Die erforderlichen Abflussleitungen werden aus dem Haus gelegt und einschl. der Revisionsschächte an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Maurer- und Betonarbeiten

Als Gründung wird eine wasserundurchlässige Stahlbeton-Bodenplatte auf Stahlbetonfundamenten entsprechend der Statik erstellt.

Die Kelleraußenwände der Süd-, West-, und teilweise Nordseite werden wasserundurchlässig aus Stahlbeton-Fertigteilen mit Ortbetonkern errichtet und von außen mit 60mm starken Perimeterdämmplatten gedämmt. Sie bleiben Innen wie Außen unverputzt, das Verschliessen der Fugen an der Innenseite wird im Rahmen der Malerarbeiten vorgenommen.

Die Kellerfenster werden als Zargenfenster mit Kunststoff-Kippflügelelemente und Isolierverglasung in der Größe ca. 100/75cm eingebaut. Sie erhalten an der Außenseite Lichtschächte aus Kunststoff mit Streckmetall-Roste.

Die Kellerinnenwände bestehen je nach statischen Erfordernissen aus 11,5-24cm starken Hochlochziegeln oder Kalksandsteinen und werden mit Kalk-Zementmörtel verputzt.

Das Außenmauerwerk ist ein hoch wärmegeämmtes, zweischaliges Mauerwerk. Es setzt sich zusammen aus 17,5 cm Hochlochziegeln mit 18cm Wärmedämm-Verbundsystem, bestehend aus 16cm EPS Dämmplatte, flächendeckende, in Spachtelmasse eingebettete Armierung und einem 3mm Mineralputz.

Das Innenmauerwerk wird aus Kalksandsteinen oder Hochlochziegeln, entsprechend den statischen und konstruktiven Erfordernissen 11,5 bis 24 cm dick erstellt. Alle nicht belasteten Innenwände werden aus Gasbetonsteinen oder Hochlochziegeln gemauert.

Die Geschossdecken werden nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton-Fertigteilen mit Aufbeton hergestellt oder an Ort und Stelle betoniert. Die Decke zwischen Dachgeschoss und Spitzboden wird als Holzbalkendecke mit der erforderlichen Wärmedämmung ausgeführt. Die Dachschrägen im Spitzboden werden weder gedämmt noch verkleidet.

Das Mauerwerk wird gegen vertikale und horizontale Feuchtigkeit entsprechend der DIN-Vorschriften gesperrt.

In den Wohnräumen des Kellergeschoß, im Erdgeschoss und den darüber liegenden Geschossen wird schwimmender Estrich mit Wärme- und Trittschaldämmung entsprechend den DIN-Vorschriften im Hochbau eingebaut. In den Kellerräumen wird ein ca. 5cm starker Zementestrich auf einer Trennfolie eingebaut.

Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium, die Innenbänke aus Kunststein-Marmor, New Micro Carrara, 2 cm stark.

Alle gemauerten Wände der Wohnräume im Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden mit Kalk-Zementmörtel verputzt.

Zimmermannsarbeiten

Satteldach mit 40° Dachneigung und 25cm gemauertem Drempe. Der Dachstuhl wird aus imprägniertem Nadelholz der Güteklasse KVH entsprechend den statischen Erfordernissen, erstellt. Auf einer dampfdiffusionsoffenen Unterspannbahn werden die Dachlatten in einer Stärke von 3/5 cm in den erforderlichen Abständen für die Dacheindeckung angebracht. Die Dachüberstände betragen umlaufend ca. 40-50 cm, sie werden mit weißen Kunststoffbrettern waagrecht zur Fassade verschalt (Traufkasten). Die Blenden werden mit Naturschieferplatten einreihig verkleidet.

Im Spitzboden wird die Kehlbalckenlage mit OSB-Plattenbelag versehen.

Die Dachgauben werden massiv gemauert oder als Holzbalkenkonstruktion erstellt. Sie erhalten außen eine Wärmedämmung sowie eine Verkleidung mit Naturschieferplatten.

Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Die Eindeckung erfolgt mit Tonziegeln in Standartfarben schwarz. Die Ausbildung des Giebelabschlusses, des Firstes und der Grate erfolgt mit gleichfarbigen Formsteinen.

Es werden halbrunde, vorgehängte Rinnen aus Zinkblech mit allen erforderlichen Form- und Verbindungsstücken eingebaut. Die Fallrohre werden vor dem Außenmauerwerk heruntergeführt und erhalten ein Standrohr aus Geberit in schwarz.

Heizung + Sanitärinstallation

Vorgesehen ist im Heizungsraum eine Gas-Zentralheizung, Brennwert-Heizkessel (deutsches Markenfabrikat) in der Größe der ermittelten Wärmebedarfsberechnung, mit separatem Warmwasserbereiter, der durch Solarkollektoren auf den Dächern unterstützt wird. Die Anlage wird über eine witterungsgeführte Außensteuerung, Nachtabsenkung und Heizkörperthermostate an endbehandelten Flachheizkörpern geregelt, die Anschlüsse der Heizkörper erfolgen aus der Wand. Die Bäder erhalten eine Fußbodenheizung, erwärmt über den Rücklauf der Heizkörper. Jede Wohnung erhält einen elektronischen Wärmemengenzähler, sowie eine Warm- und Kaltwasseruhr.

Alle Abflussrohre bestehen aus Kunststoffrohr in den erforderlichen Durchmessern. Für die Waschmaschine wird im Waschraum eine Be- und Entwässerung installiert, für Kondentrockner ebenfalls eine Entwässerung, zusätzlich ist ein Stahlwaschbecken, ca. 35 cm breit, mit Kaltwasserhahn vorgesehen. Eine Außenzapfstelle je Erdgeschoßwohnung gehört zum Leistungsverzeichnis.

In der Küche werden sämtliche Anschlüsse für den Kücheneinbau, einschl. der erforderlichen Eckhähne verlegt.

Folgende Objekte in normaler Ausführung und Standardfarben (z. B. Keramag Renova Plan, Sanibel 3001) sind vorgesehen: 1 flache Duschwanne 100 x 100cm, 1 Stahlwanne 170 x 75 cm, 1 Waschbecken ca. 65cm mit Halbsäule, 1 wandhängende WC mit UP-Spülkasten und Deckel aus Kunststoff. Für die Wohnungen mit Gäste-WC zusätzlich ein Waschbecken ca. 45cm mit Halbsäule und ein WC, wie in den Bädern.

Alle Armaturen sind verchromt. Es werden Einhebelmischbatterien verwendet, z. B. Sanibel 3000. Wanne und Duschwanne mit Wannenfüll- und Brausegarnitur. Duschabtrennung, Handtuchhalter, Spiegel, Ablagen usw. sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Montage der WC's erfolgt in der Regel vor der Wand (es entsteht eine Ablage), die der Waschbecken in der Wand (keine Ablage).

Elektroarbeiten

Die gesamte Elektroinstallation wird nach entsprechenden DIN- und VDE-Bestimmungen ausgeführt. Der Zählerstand wird einschl. der erforderlichen automatischen Sicherungen an geeigneter Stelle im Hausanschlußraum eingebaut, jede Wohnung erhält darüber hinaus eine eigene Unterverteilung. Im Rohbau legen die Eigentümer mit dem Elektriker die Positionen der Steckdosen und der Schalter fest.

Steckdosen:	Wohnen/Essen	10Stck	Bad	2Stck
	Küche	8Stck + Herd und Spülmaschine	WC	1Stck
	Schlafzimmer	6Stck	Balkon/Terrasse	1Stck
	Kinder-/Gästezimmer	5Stck	Kellerersatzraum	1Stck
	Diele+Flur	2Stck	Waschraum	Anschluß Trockner u. Waschmaschine

Brennstellen ohne Leuchtmittel	Wohnen/Essen Küche Schlafzimmer Kinder-/Gästezimmer Diele+Flur	2Stck 1Stck 1Stck 1Stck je1Stck	Bad WC Balkon/Terr. Kellerersatzraum	2Stck 1Stck 1Stck 1Stck mit Schiffsarmatur
--------------------------------	--	---	---	---

Wohnungs-/Hauseingang:	Klingelanlage mit Gong, Sprechanlage an der Haustür
Telefon:	Telefondose im Wohn-/Esszimmer
TV/Netzwerk:	Anschlussdose im Wohn-, Schlaf- und Kinder-(bzw. Gäste) zimmer mit Zuleitung zur Satellitenschüssel
Rolladen:	Je Raum ein Schalter für die elektrischen Rolladen

Die gesamte Installation erfolgt nicht im Leerrohr. Ausgenommen hiervon sind die Installation in den Stahlbetondecken. Steckdosen und Schalter in normaler Ausführung, z. B. Gira Standart weiß.

Fenster, Rolläden, Haustür

Alle Fenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff in weiß eingebaut.

Sie erhalten eine 3-fachIsolierverglasung, Ug-Wert 0,6, und umlaufende Dichtungsprofile.

Soweit technisch möglich, erhalten die ein- und zweiflügeligen Fenster, sowie

die Öffnungsflügel der mehrteiligen Fenster und Fenstertüren verdeckte Einhand-Dreh/Kipp-Beschläge. Auf Wunsch können abschließbare Oliven, zusätzliche Verriegelungen, Strukturverglasung o.ä. gegen Mehrpreis eingebaut werden.

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen (außer Dachflächenfenster) erhalten Rolläden mit elektrischem Antrieb, ausgenommen hiervon ist das Fenster je Wohnung (In Wohnung 2 je Etage) das als 2. Rettungsweg dient. Hier schreibt die Landesbauordnung vor, daß im Brandfall auch bei einem Stromausfall der Rolladen zu öffnen sein muß. Daher wird bei diesen Fenstern eine Bedienung von Hand (Gurtaufwicklung) montiert.

Die Rolladenkästen werden in wärmegeämmter Ausstattung eingebaut.

Alle Terrassen-/Balkontüren erhalten aus technischen Gründen eine ca. 15cm hohe Trittstufe.

Innentüren

Die Türelemente, bestehend aus Futter und Bekleidung, sowie dem Türblatt, sind mit Kunststoff-Oberfläche, Dekor: weiß, versehen. Für die Drückergarnituren ist ein Materialpreis von 20,00 € incl. MwSt vorgesehen. Echtholztüren, andere Dekore oder Drückergarnituren auf Wunsch gegen Aufpreis. Die Türen zwischen Eingangsflur und Wohnzimmer in den Wohnung 4 und 5 erhalten verglaste Oberlichter. Schallgedämmte Wohnungseingangstüren in gleicher Optik. Schließanlage für Haustür, Wohnungseingänge und Kellerräume

Fliesenarbeiten

Die Badezimmer werden mit keramischen Bodenplatten ausgestattet und mit Wandfliesen bis in Türhöhe belegt. Dachschrägen werden nicht verflies. Bade-, Duschwanne und Fensterbänke werden eingefliest. In den Gäste-WC wird nur die Montagewand mit dem WC und dem Waschtisch bis auf Ablagenhöhe verflies.

Im Bereich der Küchenarbeitsplatten wird ein Fliesenband bis 3 qm Größe nach Angaben der Bauherren angebracht.

Küche, Flure, Abstellraum, Gäste-WC und Waschkeller erhalten keramischen Bodenplatten mit entsprechenden Sockelfliesen. Alle Fliesen nach Wahl des Kunden. Es ist ein Materialpreis bis zu 30,00 €/qm, incl. Mehrwertsteuer vorgesehen.

Eine Diagonalverlegung erfolgt gegen Aufpreis.

Der Belag der Treppenhäuser und der Treppen besteht aus Granit.

Fußbodenbeläge

Die Wohn-/Essbereiche, Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer erhalten Teppichboden, Laminat oder PVC-Belag nach Wahl des Kunden mit entsprechenden Sockelleisten.

Gesamtbetrag für die Beläge einschl. Verlegung: 40,00€/qm incl. Mehrwertsteuer und aller Abschluß- und Übergangschienen.

Maler- und Tapezierarbeiten

Sämtliche Stoßfugen der Stahlbetondecken und Wände werden vor dem Anstreichen bzw. tapezieren verspachtelt.

Die Wände und Decken der Kellerräume werden mit Innenraumfarbe, der Fußboden mit Zementfarbe Farbe gestrichen.

Das Treppenhaus erhält einen Reibeputz.

Alle Wohnräume erhalten an Wänden und Decken eine Rauhfaser tapete mit weißem Anstrich. Gipskartonflächen werden gespachtelt, mit Rauhfaser tapeziert und mit Binderfarbe weiß gestrichen. Die Fugen zwischen Gipskarton und Putzflächen werden mit Acryl versiegelt.

Treppengeländer, Handläufe und Brandschutztüren werden lackiert. Die Außenbauteile bleiben naturbelassen.

Gipskartonarbeiten

Im Dachgeschoss werden die Dachschrägen und Decken lt. Wärmeschutznachweis mit einer Mineralfasermatte gedämmt und mit Gipskartonplatten auf Unterkonstruktion verkleidet.

Treppenbau/Aufzug/Balkone

Die Treppen werden als Stahlbetontreppen mit Granitbelag ausgeführt. Sie erhalten Geländer und Handläufe aus lackiertem Stahl. Zum Spitzboden wird im Flur der Dachgeschoßwohnungen eine wärme gedämmte Einschubtreppe mit einfachem Handlauf und Brüstungsgeländer montiert. Das Haus erhält einen Aufzug in Standardausstattung.

Die thermisch vom Haus getrennten Balkone erhalten eine Abdichtung und einen Betonsteinbelag (siehe Außenanlagen) sowie ein verzinktes Stahlrohrgeländer mit Milchglasfüllung.

Außenanlage

Die Weg und Stellflächen sowie die Zuwegungen werden gepflastert, die Balkone und Terrassen mit Betonplatten nach Wahl des Kunden (Materialpreis bis 40,00€/qm incl. Mehrwertsteuer) in Splittbett versehen. Die übrigen Freiflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt und mit Rasen eingesät. Das Grundstück erhält an den nicht bereits eingezäunten Seiten einen farbig beschichteten Gittermattenzaun.

Garage

Massivbauweise wie Wohnhaus, Wandflächen mit Fugenglattstrich, Stahlbetonsohle und Decke, Wand-, Boden- und Deckenflächen unbehandelt, Sektionaltor mit elektrischem Antrieb.

Allgemeine Schlussbestimmungen

Die vorstehend aufgeführten Leistungen der Baubeschreibung sind Vertragsbestandteil des Bauauftrages. Sie gelten in Verbindung mit dem Vertrag zu Grunde liegenden Entwurfszeichnungen. Stimmt die zeichnerische Darstellung der Entwurfszeichnungen in Einzelheiten nicht mit dieser Baubeschreibung überein, so gilt immer diese Baubeschreibung. Änderungen, die den Bauwert verbessern oder nicht beeinträchtigen, sowie Änderungen der vorgesehenen Ausführung gegenüber der Baubeschreibung und den Plänen bleiben vorbehalten, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen erforderlich werden oder aus technischen, gestalterischen oder dem Baufortschritt dienenden Gründen notwendig oder zweckmäßig erscheinen.

Die in den Grundrissen zum besseren Verständnis eingetragene Möblierung usw. sind nicht Gegenstand der Baubeschreibung, sondern als Gestaltungsvorschlag anzusehen.

Geringfügige Änderungen der Wohnfläche, die sich aus technischen Änderungen der Bauantragspläne oder behördlichen Auflagen ergeben, bleiben ebenfalls vorbehalten.

Veränderungen der vorgenannten Baubeschreibung müssen separat als Zusatzvereinbarung erfasst und eventuell berechnet werden. Eigenleistungen sind möglich, jedoch grundsätzlich nur gewerkweise.

Der Anschluss an die öffentliche Versorgung (Wasser, Strom, Gas) ist im Leistungsumfang enthalten.

Werden Materialpreise, z. B. für Teppich oder Fliesen, nicht voll ausgenutzt, entsteht kein genereller Anspruch auf eine Vergütung des Restbetrages.