Neubau „Reihenhäuser“

Baubeschreibung

Stand: 22.02.2018

Bau - u. Leistungsbeschreibung:

1. Vorbemerkungen

1.1
Grundlage für die Ausführung sind die anerkannten Regeln der Bautechnik, diese Baubeschreibung und die Eingabepläne gemäß Punkt 2 dieser Baubeschreibung. Das Bauvorhaben entspricht den Vorgaben der aktuellen Energiesparverordnung (EneV).

Von der Leistungsbeschreibung abweichende Ausführungen bleiben vorbehalten, sofern damit technische Verbesserungen verbunden sind. Ebenfalls Änderungen und Verbesserungen, die sich durch technische Weiterentwicklung oder amtliche Bauauflagen und zusätzliche Forderungen des Statikers und des Prüfingenieurs für Baustatik ergeben.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hat Vorrang vor der Plandarstellung; sie ist verbindlich. Die in den Plänen dargestellten Abmessungen sind Rohbaumaße ohne Putz, Estrich, Fliesenbelag und ohne Installationskanäle bzw. Schächte. Maßangaben und Flächenangaben können in der Ausführung aufgrund technischer Umstände um +/- 3% abweichen, die Abweichung bleibt verrechnungsneutral.

Die in den Verkaufsunterlagen, Grundriss- und Ansichtsplänen eingezeichneten Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände, wie zum Beispiel Mobiliar, Form und Größe der Sanitärobjekte sowie die Beleuchtungskörper und Außenanlagen sind, soweit sie in dieser Beschreibung nicht ausdrücklich als Vertragsgegenstand bezeichnet werden, ein Vorschlag des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang und werden auch nicht zum Bestandteil des Kaufvertrages.

Bei den heute recht kurzen Bauzeiten bildet sich im ersten und eventuell zweiten Jahr der Übergabe Schwitzwasser, das z.B. an den Fenstern kondensieren kann. Eine ordnungsgemäße Beheizung und Belüftung aller Räume ist deshalb zur Vermeidung von Schäden zwingend notwendig und vom Bauherrn vorzunehmen.
Setzungs-, Spannungs- und Trocknungsrisse auf Grund von Besonderheiten des Materials oder aufgrund der Funktion größerer Breiten sind zulässig und stellen keinen Mangel dar.

Technische Änderungen, sowie Materialänderungen die den Wert des Hauses nicht verändern und baubehördliche geforderte Umstellungen bleiben vorbehalten.

1.2
Qualitätssicherung:
Zu der Abnahme wird ein Sachverständiger des **TÜV Rheinland oder Süd** hinzugezogen.

1.3
Es wird ein **Blower-Door-Test** durchgeführt.

2. Planung und Bauantrag

Im Kaufpreis sind sämtliche Kosten zur schlüsselfertigen Erstellung des Gebäudes enthalten.

Die Berechnung des Wärmebedarfs richtet sich nach den Bestimmungen der aktuellen EneV.

3. Baustelleneinrichtung

3.1
Alle erforderlichen Maßnahmen, die zur Baustelleneinrichtung gehören, einschließlich Baustromkasten und Standrohr, sind im Festpreis enthalten.

3.2
Die Kosten für den Gebrauch von Bauwasser und Baustrom werden bei schlüsselfertiger Ausführung bis zum Entfernen des Bauzählerkastens getragen, ebenso die Abfuhr von anfallendem Bauschutt.

3.3
Das Grundstück wird erschlossen, d. h. Kanal, Strom, Telefon, und Wasser werden im Grundstück verlegt. Der Käufer muss mit den Anbietern direkt einen Versorgungsvertrag abschließen bzw. übernehmen und trägt hierfür die Kosten.

4. Erdarbeiten Wohnhaus, Entwässerung

4.1
Entwässerungsleitungen für Schmutzwasser werden in PVC-Rohren mit den erforderlichen Querschnitten nach DIN verlegt. Die Schmutzwasserleitungen innerhalb des Hauses entsprechen den erforderlichen Querschnitten. Alle Entwässerungsleitungen werden auf dem kürzesten Weg aus dem Gebäude geführt und zwar unterhalb der Kellerdecke.

5. Bodenplatte

5.1
Unter der Bodenplatte wird eine Sauberkeitsschicht hergestellt. Tragende Bodenplatte, Stärke gem. Statik, einschließlich umlaufendem, verzinktem Fundamenterder wird nach statischen Erfordernissen bei einer angenommenen Bodenpressung von mindestens 0,200 N / mm² und Bodenklasse 3 - 5 ausgeführt. Die erdberührten Bauteile werden in wasserdichten Beton ausgeführt.

6. Keller

Bei dem Gebäude handelt es sich um vier unterkellerte Reihenhäuser mit 7 Tiefgaragenplätzen. Im Kellergeschoss befinden sich Abstell- und Technikräume.

Der Keller erhält folgende Ausstattung:

6.1
Die Erstellung der Bodenplatte erfolgt in Stahlbeton, Stärke gem. Statik. Die Stahlbetonaußenwände werden als Hohlwandelemente mit Ortbetonkern oder Betonfertigteilen, Stärke gemäß Statik, in Beton ausgeführt. Alle erdberührten Bauteile werden in wasserdichten Beton ausgeführt.

Die Innenseiten der Elemente sind rißarm und schalungsglatt, nicht porenfrei und somit nicht malerfertig.

Die tragenden Innenwände werden entsprechend den statischen Erfordernissen und der geforderten Druckfestigkeit in dmin=15cm als KSPE Mauerwerk ausgeführt.

6.2
Die Stahlbetondecke wird nach statischer Berechnung als Filigran-Deckenelement mit Aufbeton hergestellt. Die Deckenunterseite der Elemente ist rißarm und schalungsglatt, nicht porenfrei, und somit nicht malerfertig.

6.3
Die Fugenverspachtelung der Wand- und Deckenfugen erfolgt bauseits.

6.4
Als Abdichtung der erdberührenden Keller-Außenwände wird an den Betonübergangen eine konstruktive Abdichtungsbahn auf Bitumen- oder Kunststoffbasis angebracht. Die Abdichtung erfolgt nach DIN 18195 Teil6. Die im Erdreich liegenden Wandflächen werden mit Perimeterdämmung versehen. Es wird ein Ringanker in Edelstahl V4A angebracht.

6.5
Die lichte Kellerrohbauhöhe beträgt ca. 2,34 m. Die Raumhöhe beträgt 2,17 m.

6.6
Es werden hochwasserdichte Kellerfenster in Kunststoff weiß, ca. 100/62,5 cm, als Kippfenster eingebaut. Die Anzahl der Kellerfenster richtet sich nach dem Vertragsgrundriss, soweit nicht anders vereinbart.

6.7
Die Kellertreppe besteht aus einer Stahlkonstuktion mit keilverzinkten Holzblockstufen.

Um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden, werden die Treppenstufen durch sogenannte Baustufen ersetzt. Die originalen Treppenstufen werden erst bei der Fertigstellung des Bauprojektes montiert.

6.8
Stahlrahmen und Geländer werden grundiert geliefert. Es erfolgt kein Anstrich der Stahlrahmen sowie des Geländers.

6.9
Im Keller wird ein Zementestrich mit Trittschalldämmung/Wärmedämmung und umlaufenden Randdämmstreifen als Bewegungs- und Schallentkopplungsfuge eingebaut, im Kellerflur zusätzlich mit Bodenheizung. Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzverordnung. Die Abdichtung erfolgt gemäß DIN.

6.10
Analog der ausgewiesenen Nutzung im Vertragsgrundriss erhalten alle Kellerräume eine Elektroausstattung.

6.11
Innentüren wie Wohngeschosse. Als Tür zur Tiefgarage wird eine feuerbeständige Rauchschutztür eingebaut.

6.12
Rohrverkleidungen in den Kellerräumen sind nicht vorgesehen.

6.13
Die Tiefgarage wird natürliche Be- und Entlüftung und es wird ein Lüftungsgutachten erstellt. Es wird ein Lüftungsschacht aus Beton mit einer Gitterrostabdeckung vorgesehen.

6.14
Das Tor wird elektrisch gesteuert mit einer Funksteuerung und einem Handsender je Stellplatz.
Ampelsteuerung mit Schlüsselschalter außen und Zugschalter innen.

6.15
Die Rampenanlage wird in Stahlbeton als WU-Konstruktion mit einem maximalen Gefälle von 15% ausgeführt. Die Rampe erhält einen Besenstrich und bleibt sonst wie die Stahlbetonwände unbehandelt.

7. Wohngeschossmauerwerk/ Rohbau

7.1
Die Außenwände werden aus KSPE Mauerwerk 17,5 cm hergestellt. Für den Wärmeschutz wird mindestens 160 mm WDVS verwendet.

7.2
Die tragenden Innenwände werden entsprechend den statischen Erfordernissen und der geforderten Druckfestigkeit in dmin=15cm aus Kalksandstein-Planelementen erstellt.
(Nicht tragende Innenwände im Trockenbau).
Bei Anbau zu Nachbarhäusern sind die Wände im Bereich des Anbaus durch Schalldämmung 40 mm getrennt.

8. Geschossdecken

8.1
Die massiven Geschossdecken, Stärke gem. Statik, werden als Stahlbetondecken entsprechend den statischen Berechnungen als Montagedecken mit Aufbeton oder als Fertigteildecken ausgeführt. Eventuell auftretende Haarrisse in den Platten sind transportbedingt möglich und statisch ohne Bedeutung.

8.2
Die oberste Geschossdecke besteht aus einer Zimmermannskonstruktion und wird unterseitig mit Gipskartonplatten auf Lattung beplankt.

9. Dachstuhl

9.1
Das Dach wird in solider Zimmermanns- bzw. Ingenieur-Holzkonstruktion nach Statik und Planung hergestellt. Das Holz ist je nach Konstruktionsart bis unter 18 % Restfeuchte kammergetrocknet oder imprägniert. Holz Güteklasse II, Schnittklasse A-B oder Konstruktionsvollholz.

Die sichtbaren Dachüberstände und Gesimsüberstände werden weiß lasiert.

9.2
Auf den Trauf- und Giebelseiten beträgt der Dachüberstand zwischen 30cm und 50cm. Dieser wird mit Nut- und Feder-Profilholzbrettern (Fichten- bzw. Tannenholz) von oben bzw. je nach Dachkonstruktion von unten verschalt.

9.3
Der Spitzboden ist mit einer Nutzlast von 1,0 KN/m² angesetzt. Zur Inspektion des Spitzbodens erhält dieser eine Revisionsklappe 60/60cm.

9.4
Anmerkung:
*Holz ist ein Naturprodukt! Bedingt durch die natürlichen Witterungseinflüsse **„arbeitet“** das Holzwerk, wodurch Risse / Fugen entstehen können.*
Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege, Unterhaltsanstriche müssen deshalb rechtzeitig (also bereits innerhalb der Gewährleistungszeit) durch den Käufer ausgeführt werden.

10. Dachdeckerarbeiten

10.1
Auf die Holzkonstruktion wird eine dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn aufgebracht und mit Konterlattung befestigt. Darauf wird die Traglattung für die Dacheindeckung (Betondachsteine **Fabrikat Nelskamp Sigma Pfanne Longlife matt** oder gleichwertiger Art) einschließlich der erforderlichen Formsteine aufgebracht. Zusätzlich wird die Dacheindeckung im Verlegeschema 1:2 gemäß Berechnung mit Seitenfalzklammer je nach Dachkonstruktion in der gesamten Dachfläche oder nur in Teilbereichen (Ortgang- und Traufbereich) gesichert.

10.2
Die Dachhaut wird ohne Trennung (somit durchlaufend) ausgeführt.

11. Spenglerarbeiten

Es werden außen liegende halbrunde, vorgehängte Dachrinnen aus Titan-Zinkblech mit den erforderlichen Formstücken und Fallrohren eingebaut inkl. Standrohren aus PVC.

12. Fenster in den Wohngeschossen

12.1
Fenster und Fenstertürelemente (Lage und Größe nach den Bauzeichnungen) werden 3-fach isolierverglast mit Warmrand und in Kunststoff innen weiß außen grau (geprüfte Mehr-Kammerprofile mit verzinkten Stahlprofilen verstärkt) nach EnEV eingebaut. Der notwendige U-Wert der Fenster richtet sich nach dem Nachweis gemäß EnEV.

12.2
Die zu öffnenden Fenster werden je nach Planung als Dreh-Kipp-Fenster oder Kipp-Fenster ausgeführt. Die zu öffnenden Fenster werden mit mehrfach verriegelten Beschlägen und weißen Griffoliven ausgestattet.

12.3
Bei bodentiefen Fenstern im OG und DG wird ein feststehendes Brüstungsfensterelement (VSG-Glas) als Absturzsicherung eingebaut. Falls baubehördlich ein TRAV-Nachweis gefordert wird, wird dieser beantragt.

13. Fensterbänke

13.1
An sämtlichen Brüstungsfenstern, außer Dachflächenfenster, Gauben- und Kellerfenster, werden als Abdeckung des Mauerwerks im Außenbereich graue Alu-Fensterbänke oder gleichwertiges eingebaut.

13.2
Die Ausführung der Innenbänke erfolgt in Granit, außer bodentiefe Fenster und Sonderformen.

14. Haus-Eingangstür

Die Haustür ist mit einer unteren Aluschiene versehen, dreifach verriegelt und auf der Bandseite befinden sich 3 Bänder.
Sie wird mit einem Profilzylinder mit einer Schutzgarnitur geliefert (entspricht der DIN 18257 der Klasse SK2 (früher ES1). Die Haustür wird innen weiß und außen grau ausgeführt.
Bruttomateriallistenpreis der Haustür: € 2.000,00

15. Rollläden

15.1
Alle Wohnraumfenster (außer Gauben-, Erker-, Wintergarten-, Dachflächenfenster- und abgeschrägte sowie Rundbogen-Fenster und Oberlichter) gem. Standardplan, **erhalten Kunststoffrollläden** mit Lüftungsschlitzen. Die Ausführung erfolgt als Aufsatzrollladen/ Mauerwerksrollladen. Die Rollladenpanzer werden in lichtgrau ausgeführt.

15.2
Die Betätigung der Rollläden erfolgt elektrisch.

16. Innentreppe

16.1
Stahlkonstuktion mit keilverzinkten Holzblockstufen.

Um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden, werden die Treppenstufen durch sogenannte Baustufen ersetzt. Die originalen Treppenstufen werden erst bei der Fertigstellung des Bauprojektes montiert.

16.2
Stahlrahmen und Geländer werden grundiert geliefert. Es erfolgt kein Anstrich der Stahlrahmen sowie des Geländers.

17. Heizung

Hocheffizienz-Luft-Wasser-Wärmepumpe

17.1
Zur Wärmeerzeugung wird eine Hocheffizienz-Luft-Wasser-Wärmepumpe als Innen-, Außen- oder Splitgerät (je nach EnEV) mit Pufferspeicher (Fabrikat Buderus, Buderus/Remko, Buderus/Novelan, Viessmann oder gleichwertig) gemäß den gültigen Normen und Sicherheitsvorschriften installiert. Die Montage erfolgt auf einem Podest. Die Leistung richtet sich nach den wärmetechnischen Erfordernissen. Enthalten sind weiterhin alle erforderlichen Sicherheitsarmaturen und eine außentemperaturabhängige Vorlauftemperaturregelung. Die Heizleistung entspricht der DIN EN 12 831 nach Heizlastberechnung.

17.2
Es werden Kunststoffrohre in den erforderlichen Querschnitten verlegt.

Alle Wohnräume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, sowie der Flur im Kellergeschoss werden mit einer **Warmwasserfußbodenheizung** nach der DIN EN 12 831 (Fabrikat: Schütz oder gleichwertiger Art) ausgelegt.

Die Heizung erlaubt geringe Heiztemperaturen und eine Erwärmung des Fußbodens. Das verlegte Rohrmaterial besteht aus vernetztem Kunststoff und ist sauerstoffdicht, sodass keine Korrosion in der Heizungsanlage entsteht.

Die Temperatur in den einzelnen Räumen wird über **Raumthermostate** der Fa. Protec oder gleichwertiger Art (flache Ausführung auf Putz, reinweiss) individuell geregelt.

Für die Warmwassererzeugung wird ein Warmwasserspeicher eingebaut.

18. Sanitärinstallation

18.1
Die Entwässerungsleitungen werden innerhalb des Gebäudes in PVC Rohr ausgeführt.
Warm- und Kaltwasserleitungen in PE-Rohr, für Trinkwasser zugelassen. Rohrleitungen werden gemäß ENEV isoliert.

18.2
Die Trinkwasseranlage wird in einem nach DIN/DVGW geprüftem Rohrsystem ausgeführt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über ein zentrales Warmwassersystem. Das Bad, Gäste-WC und die Küche werden über das Heizsystem mit Warmwasser versorgt. Im Hausanschlussraum wird ein Trinkwasserfilter eingebaut.

18.3
ES WERDEN NACHFOLGENDE SANITÄRTEILE INSTALLIERT:

OBJEKTE:
Fabrikat: Villeroy und Boch, Modell Saval; Laufen, Modell Europa oder gleichwertiger Art, Porzellan in weiß.

ARMATUREN:
Fabrikat: Ideal-Standard, Modell Europa. Die Armaturen sind verchromt.

Objekte Bad:

WC-Becken
Ein wandhängendes Porzellan - WC-Spülbecken, wahlweise Tief- oder Flachspüler, mit Kunststoffsitz, Unterputzspülkasten mit wassersparendem Spülstopp.

Waschtisch
Ein Porzellanwaschtisch von ca. 60 cm mit Einhebelmischbatterie für Kalt- und Warmwasser.

Badewanne
Eine Körperformwanne ca. 1,70 m x 0,75 m, aus emailliertem Stahlblech, eine Aufputz-Wannen- Füll- Einhebelmischbatterie mit Flex-Schlauch-Brausegarnitur.

Dusche
Eine Duschwanne 90 cm x 90 cm x 6,5 cm , aus emailliertem Stahlblech, sowie eine Aufputz-Einhebelmischbatterie mit Flex-Schlauch-Brausegarnitur und Wandstange.

Objekte Gäste-WC:

WC-Becken
Ein wandhängendes Porzellan - WC-Spülbecken, wahlweise Tief- oder Flachspüler, mit Kunststoffsitz, Unterputzspülkasten mit wassersparendem Spülstopp.

Waschbecken
Ein Porzellan-Handwaschbecken in der Größe von ca. 40 - 50 cm, mit einer Einhebelmischbatterie für Kalt- und Warmwasser.

Weitere Anschlüsse EG:
Je ein Anschluss für Spüle (Küche) und Geschirrspülmaschine.

Weitere Anschlüsse KG:
Ein Anschluss für die Waschmaschine. Zur Abwasserbeseitigung wird eine Hebeanlage eingebaut.

Ebenso ist eine **Außenzapfstelle frostsicher** (keine Winterentleerung erforderlich) an der Erdgeschossaußenwand zur Gartenseite vorgesehen.

19. Elektroinstallation

19.1
Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß VDE und den gültigen Richtlinien und Bestimmungen des EVU sowie TAB ausgeführt. Sie beginnt am Hausanschlusskasten im HAR-Raum, für dessen Setzen das entsprechende Versorgungsunternehmen zuständig ist.

Es wird ein Zählerschrank mit den erforderlichen Sicherungsautomaten (mind. 24 Stk.) eingebaut inkl. Selektivschalter, RCD-Schutzschalter 0,03 Ampere, und einer Schnittstelle für Netzanschluss.
Es erfolgt ein Potentialausgleich mittels einer kompletten Erdungsanlage für die Erdung von Wasser, Hausanschluss und der Heizungsrohre.

Die Netzwerkverkabelung erfolgt in Cat7, ohne Patchfeld oder Anschlussstecker. Es wird ein Mess- und Übergabeprotokoll der elektrischen Anlage erstellt. Die Verkabelung und erforderlichen Messungen erfolgen nach VDE 0100 und der geltenden Richtlinien. Die Installation erfolgt in Schalterklemmdosen.

19.2
Je nach Bezeichnung in den Vertragsplänen werden die nachfolgend aufgeführten Räume wie folgt ausgestattet:

Klingelanlage:
Sie besteht aus 1 Klingeltaster vor der Haustür und einem Läutewerk in der Diele.

Hauseingangsbereich:
Anschluss für eine Wand- oder Deckenleuchte vor der Haustür, schaltbar über eine Ausschaltung in der Diele.

Diele/Galerie:
Anschluss für 1 Deckenleuchte, schaltbar über eine Wechselschaltung und 1 Steckdose.

Flur oben/Galerie:
Anschluss für 1 Wandleuchte oder 1 Deckenleuchte, schaltbar über eine Wechselschaltung, 1 Steckdose, 1 **Rauchwarnmelder** (Batteriebetrieb, VDS-Home Zulassung)
Anschluss für Dachstuhlbeleuchtung, schaltbar über eine Aus-Kontrollschaltung.

Badezimmer (OG):
Anschluss für 1 Deckenleuchte, schaltbar über eine Ausschaltung und 3 Steckdosen.

Kinderzimmer:
Anschluss für 1 Deckenleuchte, schaltbar über eine Ausschaltung und 4 Steckdosen.
1 **Rauchwarnmelder** (Batteriebetrieb, VDS-Home Zulassung), sowie ein TV-Anschluss bestehend aus Koaxkabel, teilweise in Schutzrohr und Anschlussdose als Kabel- oder SAT-TV mit Zuleitung zum Übergabepunkt und ein Telefonanschluss in Netzwerkkabel Cat 7 und Anschlussdose NFN-Codierung.

Schlafen/Eltern:
Anschluss für 1 Deckenleuchte, schaltbar über eine Ausschaltung und 4 Steckdosen.
1 **Rauchwarnmelder** (Batteriebetrieb, VDS-Home Zulassung), sowie ein TV-Anschluss bestehend aus Koaxkabel, teilweise in Schutzrohr und Anschlussdose als Kabel- oder SAT-TV mit Zuleitung zum Übergabepunkt und ein Telefonanschluss in Netzwerkkabel Cat 7 und Anschlussdose NFN-Codierung.

Küche/Essen:
Anschluss für 2 Deckenleuchten, schaltbar über eine Serienschaltung und 11 Steckdosen, sowie 1 Anschluss für 1 Geschirrspülmaschine und 1 Elektro-Herd.

Wohnzimmer:
Anschluss für 1 Deckenleuchte, schaltbar über eine Wechselschaltung und 5 Steckdosen, sowie ein TV-Anschluss bestehend aus Koaxkabel, teilweise in Schutzrohr und Anschlussdose als Kabel- oder SAT-TV mit Zuleitung zum Übergabepunkt und ein Telefonanschluss in Netzwerkkabel Cat 7 und Anschlussdose NFN-Codierung.

Gast/Büro/Studio:
Anschluss für 1 Deckenleuchte, schaltbar über eine Ausschaltung und 4 Steckdosen.
1 **Rauchwarnmelder** (Batteriebetrieb, VDS-Home Zulassung)

Gäste WC:
Anschluss für 1 Deckenleuchte, schaltbar über eine Ausschaltung und 1 Steckdose.

Terrasse:
Anschluss für 1 Wandleuchte, schaltbar über eine Aus-/Kontrollschaltung
1 schaltbare Außensteckdose über eine Aus-/Kontrollschaltung

KG:
Je Kellerraum: 1 Schalter-/ Steckdosenkombination auf Putz mit 1 Brennstelle.
Im Hauswirtschaftsraum wird für die Waschmaschine und den Trockner jeweils 1 Steckdose auf Putz installiert.

Ausstattung:
Schalter-/Steckdosenprogramm: Standardprogramm der Hersteller BUSCH-JÄGER / Reflex SI-Programm oder gleichwertiger Art.

Schalter-/Steckdosenprogramm im Kellergeschoss erfolgt komplett auf Putz (kein Feuchtraum) in einem Installationsrohr inkl. Befestigungsschellen.

20. Innenputz

20.1
Alle massiven Wohngeschosswände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, sowie alle gemauerten Wände im Kellergeschoss erhalten einen einlagigen Gipsputz oder Spachtelung in Qualität Q2.

Bei tapezierfähigen Stahlbetondecken in den Wohnräumen werden die Stöße in Qualität Q1 verspachtelt. Es erfolgt keine Feinspachtelung.

Sämtliche vertikalen Außenecken sind mit Eckschienen versehen.

20.2
Anmerkung:
Zwischen Gipskartonplatten und massiven Wänden oder sonstigen unterschiedlichen Baustoffen, können bauphysikalisch bedingt (Austrocknung etc.), nachträglich Risse entstehen, welche jedoch für die Standsicherheit des Hauses ohne jegliche Bedeutung sind.
Das Auftreten solcher Risse kann auch durch sorgfältigste Planung und Ausführung nicht vermieden werden.
Auf Wunsch wird eine Abdeckleiste im Übergangsbereich Decke/ Wand und Dachschräge/ Wand (bei Materialwechsel) angebracht.

21. Trockenbau & Dämmung

21.1
Zwischen oder auch unter die Sparren bzw. Untergurte und Kehlbalken eine entsprechende Wärmedämmung nach Wärmeschutzberechnung und EnEV (Mineralwolle WLG 035 bzw. 040), mit einer durchgehenden Dampfsperre versehen, eingebaut.

Die Innenseite der Dachkonstruktion wird unterseitig mit Gipskartonplatten auf Lattung beplankt und bildet somit den oberen Deckenabschluss.

21.2
Die nicht tragenden Trennwände und Installationswände werden im Trockenbau als doppeltbeplankte, mind. 10 cm starke Gipskartonständerwände (System Knauf oder gleichwertiger Art) mit innen liegender 40 mm Mineralwolle (Isover oder gleichwertiger Art) erstellt und verspachtelt. In den Bädern entfällt die Spachtelung, da dort Fliesen vorgesehen sind.

22. Außenputz

22.1
Der Außenputz besteht aus einem mineralischen Grund- und Oberputz (Mineralischer Scheibenputz weiß, Körnung 3 mm oder gleichwertiger Art). Sämtliche vertikalen Außenecken sind mit Eckschienen versehen.

22.2
Der Gebäudesockel (im Mittel 30 cm) oberhalb der Bodenplatte bzw. Kellerdecke wird mit einem Leichtzementputz versehen.

22.3
Es wird kein Farb- und Isolieranstrich des Gebäudesockels aufgebracht.

23. Estrich

23.1
In den Wohnräumen des Erd-, Ober- und des Dachgeschosses wird ein Zementestrich auf Bodenheizung mit Trittschalldämmung/ Wärmedämmung mit umlaufenden Randdämmstreifen als Bewegungs- u. Schallentkopplungsfuge eingebaut.

23.2
In den Türlaibungen oder bei besonderen Grundrisszuschnitten können zusätzliche Dehn- und Bewegungsfugen im Estrich durch Einarbeitung eines Hartschaumstreifens ausgebildet werden. Diese Fugen müssen im Oberbelag übernommen werden. Nicht unterkellerte Räume erhalten eine Abdichtung gem. DIN.

23.3
Im Bodenfliesenbereich im Erdgeschoss wird eine Estrichbewehrung zur Vermeidung von Rissbildung im Estrich, geeignet für die Fliesenverlegung, eingebaut.

24. Fliesenarbeiten

24.1
Grundsätzlich werden hochwertige keramische Wand- und Bodenfliesen namhafter Hersteller im Bruttomateriallistenpreis von 25,00 €/qm, Größe bis 30/60 cm eingebaut.

Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, bei unserem Vertragspartner die Fliesenausstellung zu besuchen, in der Ihnen eine große Auswahl zur Verfügung gestellt werden kann.

24.2
Das Bad, Dusch-WC sowie das Gäste-WC erhalten einen keramischen Fußbodenbelag mit harmonisch angepassten Wandfliesen. Bei allen gefliesten Wandflächen werden die Fensterbänke ebenfalls mit Fliesen ausgebildet.

24.3
Die Wandfliesen werden im Bad, Dusch-WC und im Gäste-WC ca. 1,40 m hoch verlegt, im Duschbereich deckenhoch.

24.4
Sämtliche Fliesen erhalten eine graue Verfugung.

24.5
Hinweise:
Die Anschlüsse zwischen Boden- und Wandfliesen sowie Boden- und Sockelfliesen werden mit dauerelastischen Wartungsfugen ausgebildet, welche im Zuge der bauherrenseitigen Unterhaltungsarbeiten zu erneuern sind.

Wir gehen davon aus, dass die ausgesuchten Wandfliesen als Jollyfliese (= fertige 45 Grad Ecke) oder mit glasierten Kanten werkseitig lieferbar sind. Event. Eckprofile (z.B. Schlüter o. gleichwertiger Art) können auf Wunsch in verschiedenen Herstellerfarben (z.B. Kunststoff weiß, Edelstahl usw.) eingebaut werden.

Das Badezimmer ist als modernes „Wohnbad“, d.h. Hygiene-, Pflege- und Regenerationsraum konzipiert. Das Bad ist damit kein „Nassraum“ z.B. mit wannenartiger Bodenabsenkung, Bodenablauf, oder Sicherheitstürschwelle.

24.6
Die Ausführung der Innenbänke erfolgt in **Granit**, außer bodentiefe Fenster und Sonderformen.

25. Innentüren

25.1
In allen Wohnräumen werden 211 cm hohe CPL-Türen mit Röhrenspankern mit umlaufenden Dichtungsprofilen geliefert und fachgerecht eingebaut.

25.2
Drückergarnituren aus Edelstahl, mit Buntbartschloss und je einem Schüssel. Das Gäste-WC erhält eine WC-Garniturenschließung.

25.3
Die Wandanschlüsse der Zargen werden nicht versiegelt.

26. Maler- und Tapezierarbeiten EG/OG

26.1
Verbleibende Wand- und Deckenflächen im Wohnbereich werden tapezierfähig gespachtelt.

26.2
Die tapezierfertige Feinspachtelung aller Wand- und Deckenflächen sowie Spachtelarbeiten im Bereich Schalter und Steckdosen.

26.3
Die Außenfassade wird mit einem weißen Anstrich versehen. Der Sockel wird farblich abgesetzt angelegt.

26.4
Nur die Kellerräume erhalten einen Bodenanstrich.

27. Außenanlagen Pflasterarbeiten

27.1
Der Terrassenbelag ist aus Beton Terrassenplatten. Fahr- und Gehwegbefestigung in Betonpflaster mit entsprechendem Unterbau.

28. Sonstiges

28.1
Die Außenanlagen sind, bis auf die unter Punkt 27. Außenanlagen beschriebenen Leistungen, nicht Bestandteil der Leistung. Zu den Außenanlagen gehören Spritzschutzstreifen, Sockelisolierung, Außentreppen, Austrittstufen und alle damit verbundenen Arbeiten.
Zur Aufrechterhaltung der Wasserdichtigkeit der Kellerfenster ist jährlich und nach jedem Hochwasserereignis eine Prüfung durch einen ACO-Servicepartner durchzuführen. Dies ist nicht in unseren Leistungen enthalten und muss durch den Eigentümer beauftragt werden.
Fertigstellung gemäß dieser Baubeschreibung 16 Monate nach Baubeginn.
Der Planungsstand dieser Baubeschreibung ist Februar 2018.