

Baubeschreibung

Mainzer Ring 109/111 in Offenbach/M.-Bürgel

1. ALLGEMEINES

Der Leistungsumfang umfasst die Erstellung der Wohnungen gemäß beigefügter Pläne. Die Ausführung der Bauleistung erfolgt auf der Grundlage des GEG für Wärmeschutz, den KfW 55 – Anforderungen und den Mindestanforderungen der DIN 4109 für den Schallschutz (Stufe 1, kostengünstiger Wohnungsbau). Die Einhaltung der DIN 1946-6 zur Wohnungslüftung erfolgt durch Fensterlüftung der Bewohner unterstützt durch eine Zwangsentlüftung. Für diese und andere Normen gilt der Stand zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bei der Genehmigungsbehörde.

2. PLANUNG UND BAULEITUNG

Die Planung beinhaltet die Standortsicherheits- und die Wärmeschutzberechnung, die Bauantrags- und Werkplanung, sowie die Wohn- und Nutzflächenberechnung und die des umbauten Raumes. Die Bauleitung wird für alle im Kaufvertrag vereinbarten Gewerke übernommen.

3. BAUSTELLENVORBEREITUNG

3.1 Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung enthält die Aufstellung der für den Bau notwendigen Geräte und Unterkünfte, Aufstellung des Schnurgerüsts und die Einmessung des Gebäudes.

3.2 Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen den Aushub der Baugrube, einschl. der erforderlichen Arbeitsräume, der Fundamente sowie des Rohrgrabens für die Entwässerung bis zum Übergabepunkt des Versorgungsträgers bei allen Bodenklassen. Das Aushubmaterial sowie der vorhandene Oberboden werden auf dem Baugrundstück gelagert und bei Fertigstellung wieder eingebaut. Überschüssiger Boden wird abgefahren. Die Geländeprofilierung erfolgt als Rohplanum, wobei der vorhandene Oberboden auf der Freifläche verteilt wird.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes deckt die Anbindung an die Entwässerungsleitung in der Straße, Wasser, elektrischen Strom und Telekommunikation (DSL: fiber-to-the-home der Telekom Deutschland) einschließlich der notwendigen Erdarbeiten und Anschlussgebühren der Erschließungsträger ab. TV wird über Kabel (DSL) bereitgestellt. DVB-T ist vor Ort empfangbar.

4. ROHBAU

4.1 Entwässerung

PVC-Rohre für Objektanschluss-, Fall- und Sammelleitungen, Grundleitungen aus PVC-Hart-Rohr für erdverlegte Leitungen (DIN 19534). Die Verlegung der Leitungen erfolgt bis zum Anschlusspunkt des Versorgungsträgers.

4.2 Fundamente

Bodenplatte aus Stahlbeton entspr. den statischen Erfordernissen, Kelleraußenwände des Gebäudes ebenfalls in Stahlbeton.

4.3 Mauerwerk

Außenmauerwerk in Kalksandstein gemäß Statik und Energieeinsparverordnung, Innenwände in Mauerwerk gemäß Statik bzw. als Trockenbauwände, doppelt beplankt.

4.4 Absperrung

Zum Erdreich hin erhalten die Kellerwände ggf. eine Beschichtung als zusätzliche Abdichtung entsprechend dem Baugrundgutachten.

4.5 Dacheindichtung

Die Dacheindichtung erfolgt mit einer Folienbahn und Zinkblechverwahrungen auf Wärmedämmung nach GEG. Darauf aufgelegt wird eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung.

4.6 Geschossdecken

Decken in Stahlbeton, Untersicht in Stahlbeton glatt, aufgrund von produktionsbedingten Luftporen und Haarrissen sollten sie unterseitig tapeziert werden.

Baubeschreibung

Mainzer Ring 109/111 in Offenbach/M.-Bürgel

- 4.7 Geschosstreppen
Stahlbetontreppenlauf und Podeste mit Stufenbelag in Naturstein und Stahlinnengeländer, Handlauf in Edelstahl.
- 4.8 Wohnungstreppen
Offene Treppenanlage als Stahl-treppe mit Trittstufen und Handlauf aus stabverleimtem Buchenholz (mit Setzstufen wenn darunter ein Abstellraum ist), Holzteile mit Lasur farbendbehandelt, Stahllauf farbgrundiert, sofern als solche im Plan dargestellt.
5. **AUSBAU**
- 5.1 Fußböden
Räume in den Wohnungen erhalten schwimmenden Estrich in den erforderlichen Stärken, in den Kellerräumen als Estrich auf Trennlage. Die Bodenplatte einer Tiefgarage wird abgeschiebt und beschichtet.
- 5.2 Fenster
Alle Terrassentüren und Wohnraumfenster als Kunststofffenster innen weiß, außen Farbe nach Zeichnung aus Hart-PVC, Aufteilung gemäß Ansichtszeichnungen, Dreischeibenverglasung mit umlaufender Lippen-dichtung, verdeckter Drehkippbeschlag, Einhandbedienung, Rundumverriegelung mit weißen Griffen und Einbruchgrundsicherung, geg. Aufpreis ist RC2N lieferbar. Das Glas der Sanitärräume wird satiniert. Die Schallschutzklasse (mind. Klasse II) richtet sich nach der Gebäudeexposition und der Schallschutzberechnung.
- 5.3 Rollläden
Als Kunststoffrollläden, Farbe lichtgrau an allen senkrechten Fenstern und Fenstertüren mit geradem Sturz im Erd- und den Obergeschossen. Sie werden mit Elektroantrieb ausgestattet.
- 5.4 Fensterbänke
Alle Außenfensterbänke beschichtet, Innenfensterbänke der Wohnräume aus Granit (weiß-grau bzw. anthrazit), in Sanitärräumen in Keramik.
- 5.5 Hauseingangstür
Haustürelement aus Aluminiumprofilen, farbbeschichtet, mit 3-fach Verriegelung und Profilzylinderschloss (Schließanlage) in RC1N, Türblätter mit umlaufender Lippen-dichtung, Griffe außen und innen mit Drückergarnitur in Edelstahl, Gestaltung ähnlich der Plandarstellung. Klingelanlage mit Gegensprechanlage und Videoübertragung.
- 5.6 Zufahrt Tiefgarage
Die Zufahrt zur Tiefgarage erhält ein Sektionaltor mit Lüftungsgitter, es verfügt über einen Elektroantrieb mit Fernbedienung.
- 5.7 Innenputz
Alle Mauerwerkswände der Wohnbereiche erhalten einen Maschinenhaftputz als einlagigen Putz aus Gips bzw. Kalkgips, in mittlerer Qualität (Klasse 2) (Es wird empfohlen diese Wände für den ersten Jahren zu tapezieren), in den Kellerräumen als Kalkzementputz, Betonwände der Kellerräume bleiben stahlschalungsglatt.
- 5.8 Außenputz
Außenputz wird zur Energieeinsparung im Wärmedämmverbundsystem (Stärke mind. 16 cm) Farbe Weiß mit abgetönten Teilflächen angebracht, der Sockel ist farblich abgesetzt, Teilflächen erhalten eine Auflage aus Ziegelriemchen.
- 5.9 Balkon
Brüstung aus Edelstahlprofilen mit satinierten Glasflächen, an französischen Balkonen als farbbeschichtetes Aluelement, Gestaltung ähnlich den Ansichtszeichnungen, Stahlbetonplatte mit Abdichtung. Die Fensterschwellhöhe am Zugang wird abweichend zur Flachdachrichtlinie ca. 5 cm hoch und ohne Rinne ausgeführt.
- 5.10 Innentüren
Alle Türen der Wohnbereiche als endbehandelte Röhrenspantüren in Weißlack mit Edelstahl-Handhabe Hoppe Amsterdam, als Wohnungseingangstüren mit Einbruchgrundsicherung, Spion und Schalldämmung, Kellertüren als Metalltür mit Kunst-

Baubeschreibung

Mainzer Ring 109/111 in Offenbach/M.-Bürgel

stoffgriff. Echtholzfurnierte Türen sind gegen Aufpreis lieferbar.

- 5.11 Wand- und Bodenfliesen
WC und Bad erhalten Fliesen im Format 30 x 60 cm (Wand und Boden). Wände werden deckenhoch oder nach Wunsch in der Höhe angepasst gefliest. Die Küchenböden erhalten einen Fliesenbelag, Auswahl beim Bauträger bzw. beim Fliesenfachgeschäft: bis zu einem Verkaufspreis von 40,- €/ m². Die Gewährleistung des Bauträgers ist beschränkt auf Fliesen, die vom Bauträger selbst angeboten werden.

- 5.12 Dachuntersichten
Als Betondecke glatt ausgeführt.

- 5.13 Sanitäre Installation
Wasserleitungen innerhalb des Gebäudes bestehen aus Alu/Kunststoffverbund bzw. Edelstahl. In den Wohnungen werden die Abflussrohre und Steigleitungen verdeckt eingebaut, Anschlussstücke für Zähl-einrichtungen integriert, Sanitär-objekte in weiß, Anordnung nach Plan, die Art der Objekte ist folgender Aufstellung zu entnehmen (Abweichungen können vereinbart werden):

Ausstattung Bad/Dusche:
Anordnung der Objekte nach Plan, Art:

WC-Anlage: Geberit iCon, Tiefspülbecken, wandhängend, Spülkasten unter Putz

Badewanne: Abm.: 170 x 75 cm, Armaturen als Einhandmischer mit Auslauf und Handbrause, Fabrikat: Ideal Standard Ceraplan, in Aufputzmontage

Waschbecken: Geberit Renova Nr. 1 plan, (Abm. ca. 65 x 48 cm)

Einlaufarmatur: Einhandmischer, verchromt, Ideal Standard Ceraplan

Duschtasse: Ideal Standard Ultra Flat S, Abm.: 90 x 90 cm, bzw. gem. Plan, Armaturen als Einhandmischer mit Handbrause in Aufputzmontage, Fabrikat: Ideal Standard Ceraplan, Spritzverkleidung zur Dusche gegen Aufpreis lieferbar

Ausstattung Gäste-WC:
Objekte nach Plan, Art:

WC-Anlage: Geberit iCon, Tiefspülbecken, wandhängend, Spülkasten unter Putz

Waschbecken: Geberit Renova Nr. 1 plan, (Abm. ca. 50 x 38 cm)

Einlaufarmatur: Einhandmischer, verchromt, Ideal Standard Ceraplan

Ausstattung Küche:
In der Küche wird ein Anschluss für Spüle und Geschirrspüler mit Kalt- und Warmwasser installiert.

Küchenmöbel:
Eigenleistung des Erwerbers.

Waschmaschine/Trockner:
Je Wohnung wird ein Anschlussplatz für Waschmaschine und Trockner im Untergeschoss eingerichtet.

Außenwasser:
Ein frostgeschützter Auslass im Erdgeschoss je Wohnung mit Gartenanteil und zu den Dachterrassen, bei Schlauchanschluss ist vom Nutzer für eine geeignete Rückflusssicherung zu sorgen.

- 5.14 Heizung/Wärmeversorgung
Fußbodenheizung in den Wohnungen, die Raumtemperatur ist einzeln einstellbar (nicht in Abstellräumen, innenliegenden WC und Fluren). Die Brauchwassererwärmung (Speicher im Untergeschoss) und Beheizung erfolgt über die Kraft- Wärmekopplungsanlage Versorgers zu den Preisen der Nahwärmeversorgung der Stadtwerke Offenbach im vergleichbaren Baugebiet An den Eichen. Die Heizkosten sind wohnungsweise erfassbar.

- 5.15 Stromversorgung
Die Versorgung des Hauses erfolgt über eine Photovoltaikanlage des Hauses und KWK-Anlage des Versorgers mit Anbindung an das örtliche Stromnetz der Stadtwerke. Die Abrechnung geschieht über Unterzähler zu den Konditionen der Stadtwerke vom Jahresanfang gegenüber den Bewohnern.

Baubeschreibung

Mainzer Ring 109/111 in Offenbach/M.-Bürgel

5.16 Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß den Vorgaben des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens erstellt. Schalter und Steckdosen: Fabrikat BUSCH & JÄGER, Buschbalance Si, Farbe: alpinweiß. Anordnung in Absprache mit dem Erwerber. Schutzmaßnahme: Trennung über Fi-Schutzschalter. Die Ausstattung der Räume entspricht folgender Liste:

Einspeisung und Allgemeines:

- 1 Zählerschrank mit einem haus-eigenen Zähler je Wohnung im Keller
- 1 Unterverteilung mit Sicherheitsautomaten je Wohnung
- 1 Klingelanlage mit Taster, Gegensprechanlage, Videoübertragung und elektrischem Türöffner
- 1 Schalter je Fenster mit Rollläden/Jalousie

Ausstattung der Räume:

Innentreppe:

- 1 Wandbrennstelle mit Wechselschaltung

Küche:

- 1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschalter
- 2 Schuko-Steckdosen für Kühschrank und Dunstabzugshaube
- 3 Schuko-Doppelsteckdosen
- 2 Schuko-Steckdosen
- 1 Herdanschluss 380 V/16 A
- 1 Anschluss Geschirrspüler 220 V/16 A

Wohn-/Esszimmer:

- 2 Deckenbrennstellen in Serienschaltung
- 1 Wandbrennstelle in Wechselschaltung
- 2 Schuko-Doppelsteckdosen
- 3 Schuko-Steckdosen
- 1 LAN-Steckdose

Terrasse/Balkon:

- 1 Schuko-Steckdose mit Klappendeckel, innen abschaltbar
- 1 Wandbrennstelle, Ausschaltung innen

Flur:

- 1 Deckenbrennstelle mit Schaltung bzw. Wechselschaltung
- 1 Schuko-Steckdose

Bad / Dusche:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandauslass
- 1 Schuko-Steckdosen
- 1 Schuko-Doppelsteckdose

WC:

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Schuko-Steckdose

Eltern:

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 1 Schuko-Steckdose
- 3 Schuko-Doppelsteckdosen
- 1 LAN-Steckdose

Kind/Gast/Arbeiten:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, bzw. 2 bei Raumfläche >20 m²
- 3 Schuko-Steckdose, bzw. 4 bei Raumfläche >20 m²
- 1 Schuko-Doppelsteckdosen
- 1 LAN-Steckdose

Außenbeleuchtung:

- 1 Wandbrennstelle am Hauseingang

Abstellen:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- 1 Schuko-Steckdose beim Schalter
- 1 DSL-Steckdose
- LAN - Anschlussleitungen zu den Räumen (ohne den für den Betrieb notwendigen Router)

Keller:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter je Raum
- 1 Schuko-Steckdose beim Schalter je Raum

5.17 Brandmelder

Die gesetzlich geforderten netzunabhängigen Brandmelder sind nicht enthalten. Die Montage und Wartung der Melder obliegt dem Eigentümer/Nutzer der Wohnung, bzw. es kann an ein Wartungsunternehmen übertragen werden.

Baubeschreibung

Mainzer Ring 109/111 in Offenbach/M.-Bürgel

- 5.18 Lüften
Die notwendige Wohnungslüftung erfolgt durch manuelles Öffnen der Fenster durch die Bewohner, unterstützt durch eine Zwangsbelüftung. Zum Erreichen der nach GEG geforderten Luftdichtigkeit sind keine Abluftöffnungen für Umlufthauben vorgesehen. Es wird dem Nutzer der Einsatz von Umlufthauben mit Kohlefilter in den Küchen empfohlen.
- 5.19 Bodenlegearbeiten
Böden der Kellerflure erhalten einen Anstrich, die Tiefgarage eine Beschichtung.

Gegen Aufpreis in den Wohnungen: Eiche bzw. Buche Fertigparkett oder Vinylbelag, Design nach Mustervorlage und Preisliste.
- 5.20 Maler- und Tapezierarbeiten
Wände im Treppenhaus erhalten ein Glasfasergewebe mit Anstrich.

Gegen Aufpreis lieferbar: alle Wände einer Wohnung erhalten Raufaser bzw. Malervlies und einen weißen Dispersionsfarbanstrich, sofern nicht gefliest. Kellerwände werden weiß gestrichen, der Fußboden grau.
- 5.21 Kellerabtrennung
Abtrennung der Kellerabstellräume in Stahltrapezblech.
6. AUSSENANLAGEN
- 6.1 Garten und Terrasse
Auf der verbleibenden Grundstücksfläche wird das Gelände profiliert und der entnommene Oberboden maschinenmäßig einplaniert. Es wird Betonsteinpflaster gem. Freiflächenplan verlegt. Terrassen erhalten granitgraue Keramikplatten. Die Gartenflächen werden zum Teil den Erdgeschosswohnungen zugeteilt.
- 6.2 Eingrünung
Eingrünung mit Rollrasen und Bepflanzung der Gemeinschaftsfläche des Hauses unter Beachtung des Bebauungsplans. Eigenleistung bei den Wohnungsgärten.
- 6.3 PKW- Stellplatz
Ausführung von 19 Stellplätzen als Tiefgaragenplätze, 2 in den Außenanlagen.
7. BESONDERE EINBAUTEN BZW. EIGENLEISTUNGEN

Die in den Plänen ggfs. dargestellte Möblierung etc. ist nicht in den Einheitspreisen enthalten.

Änderungen der Planung sind bei Beibehaltung der Hauptabmessungen und Massenausgleich im Rahmen der Vorplanung oft kostenfrei möglich.

Eigenleistungen können grds. nur als ganzes Gewerk erbracht werden.
8. PREISE
- 8.1 Nebenkosten
Die Erstellung der Wohnungen versteht sich einschließlich der Nebenkosten für:
- Architekten- und
 - Statiker Leistung
 - Baugenehmigungsgebühren
 - Vermessungsarbeiten
 - Bauleitung zu den vereinbarten Gewerken
- Die Wohnflächen werden nach den Fertigmaßen gemäß Wohnflächenverordnung berechnet (bei 1-2 m Raumhöhe und Balkonen zu 1/2, Terrassen im Erdgeschoss zu 1/4).
- 8.2 Abrechnung
Die Abrechnung erfolgt nach Makler- und Bauträgerverordnung in folgenden Raten:
- 30,0 % der Vertragssumme nach Eintragung der Auflassungsvormerkung, Bestehen von Baurecht und Beginn der Erdarbeiten
- 28,0 % nach Rohbaufertigstellung, einschl. Zimmerarbeiten

Baubeschreibung

Mainzer Ring 109/111 in Offenbach/M.-Bürgel

- 18,9 % für die Dacheindeckung und Rinnen, Rohinstallation der Haustechnik und Fenstereinbau
- 6,3 % für den Innenputz (ausgenommen Beiputzarbeiten) und für den Estrich
- 11,2 % nach Bezugsfertigkeit (ohne Eigenleistungen) und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- 2,1 % für die Fassadenarbeiten
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung

- 8.3 **Sicherheit**
Mit der ersten Rechnung erhalten Sie von uns eine Vertragserfüllungsbürgschaft über 5 % des Kaufpreises, die bis zur Abnahme bei Ihnen verbleibt, alternativ werden wir mit der ersten Rate lediglich 25 % abfordern.

9. MÄNGELHAFTUNG

Die Mängelhaftung erfolgt nach BGB und beträgt 5 Jahre am Haus und 2 Jahre am Grundstück. In der Frist auftretende Mängel sind dem Bau-träger schriftlich mitzuteilen. Mängel, die auf nicht fachgerechte Ausführung von Eigenleistungen oder Wartung zurückzuführen sind, sind von der Haftung ausgeschlossen.

Stand: 23.01.2023

10. VERWALTUNG

Verwaltung der Wohnanlagen nach dem WEG wird durch die Fischer Hausverwaltung GmbH zu den orts-üblichen Werten übernommen.

Hohenroda, den 23.01.2023
Gerd Fischer, Architekt

FischerHausbau GmbH
Rhönstraße 12
36284 Hohenroda

11. SONSTIGES

Gleichwertige technische Änderungen bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen durch behördliche Auflagen, auch Änderung der Gebäudegestaltung (insb. im Genehmigungsverfahren), technische Notwendigkeiten oder durch geänderte Bau- und DIN - Vorschriften.

T.: 06629.99990-10
info@fischerhausbau.de
www.fischerhausbau.de