

Baubeschreibung

Sternastraße 3-11, Hanau Steinheim

1. ALLGEMEINES

Der Leistungsumfang umfasst die Erstellung der Häuser gemäß beigefügter Pläne. Die Ausführung der Bauleistung erfolgt jeweils auf der Grundlage der Mindestanforderungen des GEG, der KfW 55 – Anforderung, der DIN 4109 für den Schallschutz und anderer einschlägiger Normen. 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 (21.12.2021), evtl. Abweichungen wären im Folgenden beschrieben.

Die Grundstücke der Häuser sind real abgeteilt und werden über eine private Zufahrt erreicht.

2. PLANUNG UND BAULEITUNG

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

3. BAUSTELLENVORBEREITUNG

3.1 Baustelleneinrichtung

Zur Baustelleneinrichtung zählen 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. Die Geländeprofilierung erfolgt als Rohplanum, wobei der vorhandene Oberboden auf der Freifläche verteilt wird. Überschüssiger Boden wird abgefahren.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes deckt die Anbindung an die Entwässerungsleitung in der Straße, Wasser und elektrischem Strom einschl. der notwendigen Erdarbeiten und Anschlussgebühren der Erschließungsträger ab. TV steht über DVB-T zur Verfügung. Eine Satellitenantenne kann gegen Aufpreis installiert werden. Die Deutsche Telekom hat angekündigt mit 250 Mbit/s im Upload anzubinden. Für die Versorgung mit Telefon / DSL können Anschlussgebühren anfallen.

Baubeschreibung

Sternastraße 3-11, Hanau Steinheim

4. ROHBAU

4.1 Entwässerung

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

4.2 Fundamente

Fundamente und Bodenplatte in Beton entsprechend den statischen Erfordernissen, durchgehende Betonbodenplatte und Kellerwände der Gebäude ohne Trennfuge.

4.3 Mauerwerk

Außenmauerwerk in Kalksandstein gemäß Statik und Energieeinsparverordnung, im Keller in WU-Beton, Innenwände in Mauerwerk gemäß Statik bzw. als Trockenbauwände, doppelt beplankt.

4.4 Absperrung

Zum Erdreich hin erhalten die Kellerwände eine Beschichtung als zusätzliche Abdichtung.

4.5 Dachstuhl

Konstruktion des Dachstuhls aus vorgetrocknetem Nadelschnittholz (ohne Holzschutzmittel).

4.6 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen in Farbe Schiefergrau incl. der erforderlichen Formsteine und Zubehör. Rinnen werden in Titanzink ausgeführt.

4.7 Geschossdecken

Decken in Stahlbeton, Untersicht Stahlbeton glatt, wegen produktionsbedingter Luftporen und Haarrissen sollten sie tapeziert werden. Decke zum Spitzboden als Holzkonstruktion.

4.8 Treppen

Offene Treppenanlage als Stahlterasse mit Trittstufen und Handlauf aus Buchenholz, Holzteile mit Lasur farbendbehandelt, Stahlhandlauf farbgrundiert, gegen Aufpreis auch als Vollholztreppe lieferbar.

5. AUSBAU

5.1 Fußböden

Räume der Häuser erhalten schwimmenden Estrich in den erforderlichen Stärken, in den Kellerräumen als Estrich auf Trennlage, Spitzboden: OSB-Holzplatte.

5.2 Fenster

Alle Wohnraumfenster und Terrassentüren: Kunststofffenster innen weiß, außen grau, aus Hart-PVC, Aufteilung gem. Ansichtszeichnungen, Dreischeibenverglasung mit umlaufender Lippendichtung, verdeckter Drehkippbeschlag, Einhandbedienung, Rundumverriegelung mit weißen Griffen, in Schallschutzklasse II und mit Einbruchsicherung nach RC1N, gegen Aufpreis ist RC2N lieferbar. Das Glas der Sanitärräume wird satiniert. Es werden drei Schwing-Dachflächenfenster mit Kunststoffrahmen eingebaut (Abm. 1,14 * 1,60 mtr.).

Baubeschreibung

Sternastraße 3-11, Hanau Steinheim

- 5.3 Rollläden
Kunststoffrollläden, Farbe grau an allen senkrechten Fenstern und Fenstertüren mit geradem Sturz. Diese Rollos erhalten E- Antrieb.
- 5.4 Fensterbänke
Außenfensterbänke in Aluminium, silbern eloxiert, Innenfensterbänke der Wohnräume aus Granit (weiß-grau bzw. anthrazit), in Sanitärräumen in Keramik.
- 5.5 Hauseingangstür
Haustür aus Kunststoffprofilen, farbbeschichtet, außen und innen weiß, mit 3-fach Verriegelung und Profilzylinderschloss (Schließanlage) in RC1N, Türblatt mit umlaufender Lippendichtung, Stoßgriff außen und innen mit Drückergarnitur in Edelstahl, Gestaltung ähnlich der Plandarstellung.
- 5.6 Innenputz
Alle Mauerwerkswände der Wohnbereiche erhalten einen Maschinenhaftputz als einlagigen Putz aus Gips bzw. Kalkgips, in mittlerer Qualität (Klasse 2), in den Kellerräumen als Kalkzementputz, Betonwände der Kellerräume bleiben schalungsglatt.
- 5.7 Außenputz
Zur Energieeinsparung wird ein Außenputz im Wärmedämmverbundsystem, Stärke mind. 16 cm, Farbe gem. Plan, angebracht, farbig abgesetzt wie Plan.
- 5.8 Innentüren
Türen der Wohnbereiche als endbehandelte, Röhrenspanstreifentüren in Weißlack, mit Handhabe Hoppe Amsterdam Edelstahl, im Keller als Metalltür mit Kunststoffgriff. Echtholz furnierte Türen sind gegen Aufpreis lieferbar.
- 5.9 Wand- und Bodenfliesen
WC und Bad erhalten Fliesen im Format 30 x 60 cm (Wand und Boden). Wände werden deckenhoch gefliest. Die Küchenböden erhalten einen Fliesenbodenbelag, Flure erhalten Fliesenbeläge, sofern sie im Plan dargestellt sind, Auswahl beim Bauträger bzw. beim Fliesenleger: bis zu einem Verkaufspreis von 43,- € / m². Die Gewährleistung des Bauträgers ist beschränkt auf Fliesen, die vom Bauträger selbst angeboten werden.
- 5.10 Dachuntersichten
Im Dachgeschoss und unter der Spitzbodendecke: Wärmedämmung aus Mineralwolle, mind. 18 cm stark, zwischen den Hölzern mit Dampfbremse und raumseitiger Gipskartonverkleidung.
- 5.11 Sanitäre Installation
Wasserleitungen innerhalb des Gebäudes bestehen aus Aluminium-/Kunststoffverbund bzw. Edelstahl. Im EG, OG und DG werden die Abflussrohre und Steigleitungen verdeckt eingebaut, Sanitärobjekte in weiß, Anordnung nach Plan, die Art der Objekte ist folgender Aufstellung zu entnehmen:

Baubeschreibung

Sternastraße 3-11, Hanau Steinheim

Ausstattung Bad/Dusche: Objekte nach Plan, Art:

- 1 WC-Anlage Fabrikat: Geberit, Tiefspülbecken, wandhängend, Spülkasten unter Putz,
- 1 ausgeformte Badewanne, Abm.: 170 x 75 cm, Armaturen als Einhandmischer mit Auslauf und Handbrause, Fabrikat: Ceraplan, Ideal-Standard
- 1 Waschtisch Keramag Renova Nr. 1 plan, (Abm. ca. 65 x 48 cm)
Einlaufarmatur: Einhandmischer, verchromt, Ceraplan III, Ideal-Standard
- 1 Duschtasse, Abm.: 90 x 90 cm, Form: gem. Plan, Armatur als Einhandmischer mit Handbrause, Fabrikat: Ceraplan, Ideal-Standard, Spritzverkleidung zur Dusche gegen Aufpreis lieferbar

Ausstattung Dusche/WC: Objekte nach Plan, Art:

- 1 WC-Anlage Fabrikat: Geberit, Tiefspülbecken, wandhängend, Spülkasten unter Putz
- 1 Waschbecken Keramag Renova Nr. 1 plan, (Abm. ca. 65 x 48 cm)
Einlaufarmatur: Einhandmischer, verchromt, Ceraplan III, Ideal-Standard
- 1 Dusche, Duschtasse Abm.: 90 x 90 cm, Armatur als Einhandmischer mit Handbrause
Duschstange, Fabrikat: Ceraplan Ideal Standard.

Ausstattung Küche:

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

Küchenmöbel:

Eigenleistung des Erwerbers.

Waschraum:

Im Waschraum (Keller) wird jeweils ein Anschluss für eine Waschmaschine und Kondenstrockner nebst Ausgussbecken angebracht. Für den Betrieb wird die Verwendung einer Hebeanlage nötig.

Außenwasser:

Ein Anschluss im Erdgeschoss an der Terrasse mit Frostschutz.

- 5.12 Heizung/ Wärmeversorgung
Fußbodenheizung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, die Raumtemperatur ist einzeln einstellbar (nicht in Abstellräumen, innenliegenden WC's und Fluren). Die Beheizung und Brauchwassererwärmung erfolgt über einen Nah-Wärmeanschluss, Abrechnung der Wärmekosten zu Werten der Stadtwerke Hanau.
- 5.13 Stromversorgung
Anschluss an das örtliche Stromnetz.
- 5.14 Eigenstromversorgung
Gegen Aufpreis ist eine Photovoltaikanlage mit Akku zu Stromspeicherung lieferbar.

5.15 Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß den Vorgaben des zuständigen Elektrover-sorgungsunternehmens erstellt. Schalter und Steckdosen, Fabrikat BUSCH & JÄGER, Busch-balance Si, Farbe: alpinweiß. Anordnung der Schalter und Steckdosen nach Angabe des Erwerbers. Schutzmaßnahme: Trennung über Fi-Schutzschalter.

Einspeisung und Allgemeines:

- 1 Zählerschrank mit einem Zählerplatz je Haus im Keller
- 1 Unterverteilung mit Sicherheitsautomaten je Haus
- 1 Klingelanlage mit Taster und elektrischem Türöffner
- Vorbereitung für DSL, Anschlusspunkt im Hausanschlussraum

Ausstattung der Räume:

Treppe:

- je Geschoss 1 Wandbrennstelle mit Tasterschaltung

Küche:

- 1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschalter
- 2 Schuko-Steckdosen für Kühlschrank und Dunstabzugshaube
- 3 Schuko-Doppelsteckdosen
- 2 Schuko-Steckdose
- 1 Herdanschluss 380 V / 16 A

Wohn- / Esszimmer:

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

Baubeschreibung

Sternastraße 3-11, Hanau Steinheim

Kind / Gast / Arbeiten / Dachgeschoss:

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 (Flurbrennstelle) am Eingang

Abstellen:

1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
1 Schuko-Steckdose beim Schalter
1 DSL-Steckdose
LAN - Anschlüsse zu den Räumen (ohne dazu notwendigem Router)

Keller:

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

- 5.16 Brandmelder
Die gesetzlich geforderten netzunabhängigen Brandmelder sind nicht enthalten. Die Montage und Wartung der Melder obliegt dem Eigentümer / Nutzer des Hauses.
- 5.17 Antennenanlage
Einbau einer SAT- Anlage bestehend aus einem Erdungskabel und der Koaxialkabelverlegung inkl. TV - Antennendosen, Antenne mit LNB und Receiver ist gegen Aufpreis lieferbar.
- 5.18 Lüften
Die notwendige Lüftung erfolgt durch manuelles Öffnen der Fenster durch die Bewohner, unterstützt durch Zwangsbelüftung.
Zum Erreichen der nach EnEV geforderten Luftdichtigkeit wird dem Nutzer der Einsatz von Umlufthauben mit Kohlefilter in den Küchen empfohlen.
- 5.19 Bodenlegearbeiten
Gegen Aufpreis lieferbar, sofern nicht gefliest: Eiche- bzw. Buchefertigparkett oder Laminat, Design nach Mustervorlage.
- 5.20 Maler- und Tapezierarbeiten
Gegen Aufpreis lieferbar: alle Wände und Decken im EG, OG und DG erhalten Raufaser bzw. Malervlies und einen weißen Dispersionsfarbanstrich, sofern nicht gefliest. Alternativ wird vom Bauherrn beigestellte bedruckte Tapete angebracht. Kellerwände werden weiß gestrichen, der Fußboden grau.

Baubeschreibung

Sternastraße 3-11, Hanau Steinheim

6. AUSSENANLAGEN

6.1 Garten und Terrasse

Auf der verbleibenden Grundstücksfläche wird das Gelände profiliert und der entnommene Oberboden maschinenmäßig einplaniert. Es wird Betonsteinpflaster gemäß Freiflächenplan verlegt. Die Terrasse erhält granitgrau gestrahlte Betonplatten.

6.2 Gartenbox

In der Gartenfläche kann eine Gartenbox nach Vorgabe der Bauordnung aufgestellt werden.

6.3 Eingrünung

Eingrünung mit Raseneinsaat und Bepflanzung unter Beachtung der Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes der Stadt Rodgau ist Eigenleistung des Erwerbers.

6.4 PKW- Stellplatz

Ausführung von zwei Außenplätzen, gegen Aufpreis ist ersatzweise eine farbenbeschichtete Stahlbetondoppelgarage mit Boden und Stahlschwinger lieferbar.

7. BESONDERE EINBAUTEN BZW. EIGENLEISTUNGEN

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

Änderungen der Planung sind bei Beibehaltung der Hauptabmessungen und Massen-ausgleich im Rahmen der Vorplanung kostenfrei möglich.

Eigenleistungen können grundsätzlich nur als ganzes Gewerk erbracht werden.

8. PREISE

8.1 Nebenkosten

Die Erstellung der Häuser versteht sich einschl. der Nebenkosten für:

- Architekten- und Statikerleistung
- Wärmeschutznachweis
- Baugenehmigungsgebühr
- Vermessungsarbeiten
- Bauleitung zu den vereinbarten Gewerken

Die Wohnflächen werden nach den Fertigmaßen gemäß Wohnflächenverordnung berechnet: (1 bis 2 m Raumhöhe und Balkone zu ½, Terrassen (Erdgeschoss) zu 1/2).

Baubeschreibung

Sternastraße 3-11, Hanau Steinheim

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

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 behalten wir uns vor, mit der ersten Rate lediglich 25 % abzufordern.

9. **MÄNGELHAFTUNG**

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

10. **SONSTIGES**

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

Hohenroda, den 27.03.2023

Stand: nn

Gerd Fischer, Geschäftsführer

FischerHausbau GmbH
Rhönstraße 12
36284 Hohenroda

T.: 06629-88880-10
www.fischerhausbau.de
info@fischerhausbau.de