

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, des KfW 55 - Programms, 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, die sich im Eigentum der Gebäude Sternaustr. 3,5,7,9,11 und Ludwigstr. 42/ 44 befinden wird.

Dieser Baubeschreibung ist ein angepasstes Aufstellung beigefügt, in welchem Mehr- und Minderleistungen aufgeführt sind. Diese Aufstellung konkretisiert diese Baubeschreibung und geht diese vor.

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.

4. ROHBAU

4.1 Entwässerung

Baubeschreibung

Sternastraße 3-11, Hanau Steinheim

- 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, Stahllauf 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.).
- 5.3 Rollläden
Kunststoffrollläden, Farbe grau an allen senkrechten Fenstern und Fenstertüren mit geradem Sturz. Diese Rollos erhalten E- Antrieb.
- 5.4 Fensterbänke

Baubeschreibung

Sternaustraße 3-11, Hanau Steinheim

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 Drücker-garnitur 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 deckenhoeh 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, Sanitäröbekte in weiß, Anordnung nach Plan, die Art der Öbekte ist folgender Aufstellung zu entnehmen:

Ausstattung Bad/Dusche:

Öbekte, Anordnung und Anzahl nach Eintrag im Grundriss, Art:

WC-Anlage: Fabrikat: Geberit Renova plan, Tiefspülbecken, wandhängend, Spülkasten unter Putz

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

Waschtisch: Keramag Renova plan, (Abm. ca. 65 x 48 cm)

Einlaufarmatur: Einhandmischer, verchromt, Ceraplan III, Ideal-Standard

Duschtasse, Abm.: gem. Grundriss, Ultra Flat S, Ideal Standard, Farbe: Carra-weiß, Armatur als

Einhandmischer mit Handbrause, Fabrikat: Ceraplan, Ideal-Standard,

Baubeschreibung

Sternaustraße 3-11, Hanau Steinheim

Spritzverkleidung zum Raum gegen Aufpreis lieferbar

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 eine elektrische Luft-/ Wasserwärmepumpe (deutsches Markenprodukt).

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 Elektroversorgungsunternehmens erstellt. Schalter und Steckdosen, Fabrikat BUSCH & JÄGER, Busch-balance Si, Farbe: alpinweiß. Anordnung der Schalter und Steckdosen nach Vorlage des Installationsplanes und 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

Baubeschreibung

Sternastraße 3-11, Hanau Steinheim

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

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.

Baubeschreibung

Sternastraße 3-11, Hanau Steinheim

- 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.

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 Baugenehmigung der Stadt Hanau ist Eigenleistung des Erwerbers.
- 6.4 PKW- Stellplatz
Ausführung von zwei Außenplätzen, gegen Aufpreis ist ersatzweise eine farbensbeschichtete 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

Baubeschreibung

Sternaustraße 3-11, Hanau Steinheim

- Vermessungsarbeiten
- Bauleitung zu den vereinbarten Gewerken

Die Wohnflächen werden nach den Fertigmaßen gemäß Wohnflächenverordnung berechnet: (1 bis 2 m Raumhöhe und Balkone zu $\frac{1}{2}$, Terrassen (Erdgeschoss) zu $\frac{1}{2}$).

8.2 Abrechnung

Die Abrechnung erfolgt nach dem Kaufvertrag

8.3 Sicherheit

Eine Bürgschaft wird nach den Regelungen des Kaufvertrags gestellt.

9. MÄNGELHAFTUNG

Die Mängelhaftung erfolgt nach den Regelungen des Kaufvertrags.

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 16.1.2024

Stand: 9.2.2024

Gerd Fischer, Geschäftsführer

FischerHausbau GmbH
Rhönstraße 12
36284 Hohenroda

T.: 06629-99990-10
www.fischerhausbau.de
info@fischerhausbau.de