

Baubeschreibung

Anneliese-Heikaus-Str. 2, OF/M.

ALLGEMEINES

Der Leistungsumfang umfasst die Erstellung der Wohnungen gemäß beigefügter Pläne. Die Ausführung der Bauleistung erfolgt auf der Grundlage der KfW 55 des GEG (Gebäudeenergiegesetz) für Wärmeschutz 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, evtl. Abweichungen werden im Folgenden beschrieben.

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 des umbauten Raumes. Die Bauleitung wird für alle im Kaufvertrag vereinbarten Gewerke übernommen.

3. BAUSTELLENVORBEREITUNG

3.1 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, Telekommunikation und elektrischem Strom einschl. der notwendigen Erdarbeiten und Anschlussgebühren der Erschließungsträger ab. Der IP- Anschluss erfolgt über Glasfaser (Fiber-to-the-home). TV wird über IP-Kabel 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). Verlegung der Leitungen bis zum Anschlusspunkt des Versorgungsträgers.

4.2 Fundamente

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

4.3 Wände

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

Baubeschreibung

Anneliese-Heikaus-Str. 2, OF/M.

- 4.4 Absperrung
Zum Erdreich hin erhalten die Kellerwände zum Teil eine Beschichtung als zusätzliche Abdichtung entsprechend dem Baugrundgutachten.
- 4.5 Dacheindichtung
Konstruktion der geneigten Daches in Holz gemäß Statik, die Dacheindeckung erfolgt durch anthrazit beschichtete Trapeztafeln.
- 4.6 Geschossdecken
Decken in Stahlbeton, Untersicht Stahlbeton glatt, wegen produktionsbedingter Luftporen und Haarrissen sollten sie tapeziert werden.
- 4.7 Geschosstreppen
Stahlbetontreppenlauf und Podeste mit Stufenbelag in Naturstein und Stahlinnengeländer, Handlauf in Edelstahl, poliert.
- 4.8 Wohnungstreppen
Sofern im Plan dargestellt: Offene Treppenanlage als Stahlterasse mit Trittstufen und Handlauf aus stabverleimtem Buchenholz (mit Setzstufen wenn sich darunter ein Abstellraum befindet), Holzteile mit Lasur farbendbehandelt, Stahllauf farbgrundiert.
- 5. **AUSBAU**
- 5.1 Fußböden
Räume in den Wohnungen erhalten schwimmenden Estrich in den erforderlichen Stärken, in den Kellerräumen als Estrich auf Trennlage.
- 5.2 Fenster
Alle Wohnraumfenster und Terrassentüren: Kunststofffenster innen weiß, außen Farbe nach Zeichnung aus Hart-PVC, Aufteilung gem. Ansichtszeichnungen, Dreischeibenverglasung mit umlaufender Lippendichtung, verdeckter Drehkippbeschlag, Einhandbedienung, Rundumverriegelung mit weißen Griffen und Einbruchsicherungsicherung, gegen Aufpreis ist RC2N lieferbar. Das Glas der Sanitär-räume 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, mit Elektroantrieb und Schalerausstattung.
- 5.4 Fensterbänke
Außenfensterbänke in Aluminium, farbig beschichtet, Innenfensterbänke der Wohnräume aus Granit (wahlweise weiß-grau bzw. anthrazitfarben), in Sanitär-räumen 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 Innenputz
Alle Mauerwerkswände der Wohnbereiche erhalten einen Maschinenhaftputz als einlagigen Putz aus Gips bzw. Kalkgips, in mittlerer Qualität (Klasse 2), (technisch

Baubeschreibung

Anneliese-Heikaus-Str. 2, OF/M.

bedingt wird empfohlen in den ersten Jahren diese Wände zu tapezieren), in dem Kellerflur als Kalkzementputz, Betonwände der Kellerräume bleiben stahlschalungsglatt.

- 5.7 Außenputz
Zur Energieeinsparung wird ein Außenputz im Wärmedämmverbundsystem (Stärke mind. 16 cm), Farbe wie im Plan dargestellt, die Gaube und der Sockel sind farblich mit Riemchen abgesetzt.
- 5.8 Balkon
Brüstung aus farbbeschichteten Aluprofilen, Gestaltung ähnlich den Ansichtszeichnungen, Stahlbetonplatte mit Abdichtung und WPC- Dielenbelag. Die Fensterschwelhöhe am Zugang wird abweichend zur Flachdachrichtlinie mind. 5 cm hoch und ohne Rinne ausgeführt.
- 5.9 Innentüren
Türen der Wohnbereiche als endbehandelte, Röhrenspantüren in Weißlack, mit Edelstahl-Handhabe Hoppe Amsterdam (gerne auch schwarz beschichtet), als Wohnungseingangstüren mit Einbruchschutz, Spion und Schalldämmung, Kellertüren als Metalltür mit Kunststoffgriff. Echtholz furnierte Türen sind gegen Aufpreis lieferbar.
- 5.10 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. in der Ausstellung des Fliesenlegers: bis zu einem Verkaufspreis von 45,- €/ m². Die Gewährleistung des Bauträgers ist beschränkt auf Fliesen, die vom Bauträger selbst angeboten werden.
- 5.11 Dachuntersichten
Als Gipskartonfläche, doppelt beplankt ausgeführt.
- 5.12 Sanitäre Installation
Wasserleitungen innerhalb des Hauses bestehen aus Alu- / Kunststoffverbund bzw. Edelstahlrohren. In den Wohnungen werden die Abfluss- und Steigleitungen verdeckt eingebaut, Anschlussstücke für Zählerinrichtungen integriert. Sanitärobjekte in Weiß, Anordnung nach Plan, die Art der Objekte ist folgender Aufstellung zu entnehmen (Abweichungen können vereinbart werden):

WC-Anlage:

Geberit Renova plan, Tiefspülbecken, wandhängend, Spülkasten unter Putz

Waschbecken:

Geberit Renova plan, (Abm. 65 * 48 cm, im WC 50 * 38 cm), Einlaufarmatur: Einhandmischer verchromt, Ideal Standard Ceraplan

Badewanne:

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

Duschtasse:

Ideal Standard Ultra Flat Carraraweiß, Abmessung gem. Plan, Armaturen als Einhandmischer und Handbrause an Duschstange in Aufputzmontage, Fabrikat: Ideal Standard Ceraplan, Kopfbrause und Spritzverkleidung zur Dusche gegen Aufpreis lieferbar

Ausstattung Küche:

Baubeschreibung

Anneliese-Heikaus-Str. 2, OF/M.

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 einen Waschtrockner bzw. Waschmaschine eingerichtet: für die WE im Erd- und 1. Obergeschoss im Untergeschoss, für WE in 2. OG / DG in der Wohnung.

Außenwasser:
Ein frostgeschützter Auslass im Erdgeschoss je Wohnung mit Gartenanteil.

Ein Auslass zu den Gemeinschaftsflächen aus der Zisterne wird versorgt über eine Pumpe.

Bei Schlauchanschluss ist vom Nutzer für eine geeignete Rückflusssicherung zu sorgen.

5.13 Heizung/ Wärmeversorgung
Fußbodenheizung in den Wohnungen, die Raumtemperatur ist einzeln einstellbar (nicht in Abstellräumen, innenliegenden WC und Fluren). Die zentrale Brauchwassererwärmung und Beheizung erfolgt über eine elektrische Luft- Wasserwärmepumpe. Die Heizkosten sind wohnungsweise erfassbar.

5.14 Stromversorgung
Die Versorgung des Hauses erfolgt über eine Anbindung an das örtliche Stromnetz der Stadtwerke. Die Abrechnung geschieht über hauseigene Unterzähler der Wohnungen. Auf dem Dach wird eine PV- Anlage für Sonnenstrom zur Einspeisung des Stroms in das Haus installiert. Der so gewonnene Strom wird zum Preis der Stadtwerke an die Bewohner weiter berechnet, ein Ertrag mindert die Instandhaltungsrücklage. Dabei entfällt die Zählergrundgebühr.

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 in Absprache mit dem Erwerber. Schutzmaßnahme: Trennung über Fi-Schutzschalter. Die Ausstattung der Räume entspricht folgender Liste:

Einspeisung und Allgemeines:

- 1 Zählerschrank mit einem hauseigenen 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 Rollladen/ Jalousie
- IP- Verkabelung: Glasfaser bis zur Wohnung (fiber to the home), CAT- Kupferleitungen in der Wohnung.

Ausstattung der Räume:

Innentreppe (soweit vorhanden):
1 Wandbrennstelle mit Wechselschaltung

Küche:
1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle
1 Wandbrennstelle mit Ausschalter
2 Schuko-Steckdosen für Kühlschrank und Dunstabzugshaube

Baubeschreibung

Anneliese-Heikaus-Str. 2, OF/M.

3 Schuko-Doppelsteckdosen
2 Schuko-Steckdosen
1 Herdanschluss 400 V/16 A
1 Anschluss Geschirrspüler 230 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
1 TV- 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 zum Betrieb notwendigen Router)

Keller:

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

Baubeschreibung

Anneliese-Heikaus-Str. 2, OF/M.

- 5.16 Brandmelder
Die gesetzlich geforderten netzunabhängigen Brandmelder sind nicht enthalten. Die Montage und Wartung der Melder obliegt dem Eigentümer / Nutzer der Wohnung, bzw. kann an ein Wartungsunternehmen übertragen werden.
- 5.17 Lüften
Die notwendige Wohnungslüftung erfolgt durch manuelles Öffnen der Fenster durch die Bewohner, unterstützt durch 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.
- 5.18 Bodenlegearbeiten
Kellerflure und Tiefgarage mit Anstrich.
Dachterrassen und Balkone: Boden aus WPC- Dielen (Holzfaser in Kunststoffmatrix)
Gegen Aufpreis in den Wohnungen: Eiche-Fertigparkett oder Vinylbelag, Design nach Mustervorlage und Preisliste.
- 5.19 Maler- und Tapezierarbeiten
Im Treppenhaus Wände als Glasfasergewebe.
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.
- 5.20 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 gemäß 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 Stellplätzen in den Außenanlagen als drainierende Pflasterflächen,

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 grundsätzlich nur als ganzes Gewerk erbracht werden.

Baubeschreibung

Anneliese-Heikau-Str. 2, OF/M.

8. PREISE

8.1 Nebenkosten

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

- Architekten- und
- Statiker Leistung
- Baugenehmigungsgebühr
- Vermessungsarbeiten
- Bauleitung zu den vereinbarten Gewerken

Wohnflächen werden nach den Fertigmaßen gemäß Wohnflächenverordnung berechnet: 1-2 m Raumhöhe, Balkone und Terrassen zu 1/2.

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

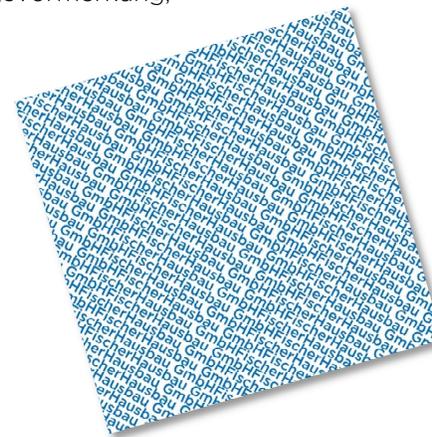
Mit der ersten Rechnung erhalten Sie von uns eine Vertragserfüllungsbürgschaft über 5 % des Kaufpreises, die bis zur Abnahme bei Ihnen verbleibt, alternativ behalten wir uns vor, mit der ersten Rate lediglich 25 % abzufordern.

9. MÄNGELHAFTUNG

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

10. VERWALTUNG

Die Verwaltung der Wohnanlagen nach dem WEG wird durch FischerHausbau GmbH zu den ortsüblichen Werten übernommen.



Baubeschreibung

Anneliese-Heikaus-Str. 2, OF/M.

11. 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 04.03.2024
Gerd Fischer, Dipl.- Ing. Architekt

Stand: 18.03.2024

FischerHausbau GmbH
Rhönstraße 12
36284 Hohenroda

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