

Baubeschreibung Villa Mailand **in Massivbauweise**

1. Leistungsumfang Allgemein

Erstellung nach En EV 2002 mit Moderner Brennwerttechnik auf der Grundlage des Bauvertrages.

Örtliche Bauüberwachung für alle ausgeführte Leistungen.

2. Bauantragsunterlagen

Im Festpreis sind enthalten:

Die Erstellung des Bauantrages mit allen dazugehörigen Unterlagen einschließlich Entwässerungsgesuche in der am Bauort erforderlichen Anzahl.

Die Erstellung der statischen Berechnung, einschließlich dem Nachweis von Wärme-, Feuer- und Schallschutz (sowie nach Landesbauordnung erforderlich).

3. Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufteilen des Schnurgerüsts, die Bereitstellung von Bauwasser und Baustrom sowie die jeweiligen Verbrauchskosten während der Unterkünfte und Bautoilette sowie bereitstellender notwendigen Geräte.

4. Erdarbeiten

4.1

Die Erdarbeiten beinhalten das Abschieben des Mutterbodens sowie den Aushub der Fundamente und der Rohrgräben innerhalb der Baugrube in den Bodenklassen 3,4 und 5 einschließlich Lagerung der Bodenmassen auf dem Grundstück.

Wiederverfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume mit vorhandenem Erdaushub, Einebnung des Erdaushubs auf dem Grundstück mit Herstellung eines Grobplanums.

5. Gründung / Keller

5.1

Unter der Bodenplatte wird eine 15 cm dicke Filterschicht aus Kies oder Lava eingebaut. Weitere Unterbau der Bodenplatte mit geprüfter Schotte (wasserundurchlässig) als kapillarbrechende Schicht. Kosten € 5.000,-) Auf der Filterschicht wird einen PE- Folie verlegt.

5.2

30 cm starke tragende Betonbodenplatte gem. Statik bzw. Frostschrzen (Streifenfundamente) nach Erfordernis hergestellt. In die Bodenplatte wird ein Fundamentanker im Ring aus verzinktem Bandstahl mit einer Anschlussfahne für den Potentialausgleich verlegt.

5.3

Keller Außenwände werden gemäß der statischen Berechnungen aus Stahlbeton hergestellt. Innenwände aus Massivmauerwerk. Die lichte Kellerrohbauhöhe beträgt 2,50 m.

5.4

Das Kellermauerwerk wird außenseitig bis Geländehöhe gegen Bodenfeuchte bzw. nichtdrückendes Wasser isoliert. Zum Schutz dieser Abdichtung vor mechanischer Beschädigung werden besondere Maßnahmen getroffen.

5.5

Es werden Fertigteil- Kellerfenster mit Lüftungsgitter eingesetzt. Davor werden, falls erforderlich PVC- Fertigteil – Lichtschächte mit Abdeckrosten montiert. Auf Wunsch Kunststoff-Fenster gegen Zusatzkosten.

5.6

Die Kellerdecke wird als Filigrandecke in Sichtbeton hergestellt.

5.7

Bei Bodendruck unter 200 kN/qm, Schicht- oder Grundwassergefahr, Bodenklasse 2, 6 und 7, höherem, tieferem oder nicht waagrechtem Terrain, sind für die eventuell veränderte Gründungsart bei Baubeginn evtl. Zusatzkosten zu ermitteln. Diese sind im Festpreis nicht enthalten.

5.8

Kontrollschächte sowie Rückstausicherungen und Hebeanlagen können gegen Mehrleistung ausgeführt werden.

Schmutzwasser- Kanalleitungen außerhalb Gebäude in KG-Hart -PVC –Grundleitungsrohr
Schmutzwasser- Kanalleitung bis Grundstücksgrenze. Diese sind im Festpreis enthalten.

6. Erdgeschoss und sonstige Geschosse

6.1

Das Außenmauerwerk wird mit hochwertigen Therm-Stein KLB (Wärmeleitgruppe T 10) d=30 cm, nach den Erfordernissen der neuen Energieeinsparverordnung 2002 und der statischen Berechnung ausgeführt.

Die Innenwände werden entsprechend den statischen Erfordernissen in einer Stärke von 11,5 cm bzw. 24 cm in Mauerwerk erstellt. Die lichte Geschosshöhe richtet sich nach Vorschrift der LBauO.

6.2

Das EG.-OG. Geschossdecke wird als Stahlbetonmassivdecke, unterseitig 40 mm dicke Filigran-Sichtbetonplatten, ausgeführt.

7. Dach

7.1

Der Dachstuhl besteht aus Nadelschnittholz, giftfrei imprägniert. Die Dacheindeckung erfolgt mit hochwertigen, profilierten Betondachsteinen (Fabrikat: Braas o. gleichwertig mit 30 jähriger Garantie, inkl. aller erforderlichen Formsteine (Ortgang-First,- Grat, Lüfter, Licht- und Durchgangsteilen mit Dunstrohraufsatz) und Zubehör, Unterspannbahn, Lattung und Konterlattung.

7.2

Im Dach werden die Dachschrägen mit einer Wärmedämmung aus Mineralwolle entsprechend der derzeit gültigen Wärmeschutzverordnung versehen und mit Rigips verkleidet. Es wird eine Dampfbremse aus Folie nach DIN eingebaut.

7.3

Dachüberstände betragen ca. 50 cm. Es wird oberseitig profilierte nordischen Fichte als Traufenschallung angebracht. (vorgestrichen)

7.4

Die Dachentwässerung erfolgt durch halbrunde, vorgehängte Dachrinnen aus Zinkblech und bis zum Terrain reichende Fallrohre aus Zinkblech, bzw. verbunden und angeschlossen mit der Zisterne.

7.5

Balkonplatten aus B25-Beton und mit mineralischem Abdichtungssystem.

8. Haustürelement

Das Haustürelement besteht aus Kunststoff weiß (wie Fenster). Die Haustür erhält eine Eloxal-Leichtmetall-Wechselgarnitur, mit Stoßgriff und ein Profilzylindersicherheitsschloss bis € 2.500,-

9. Fenster, Terrassen- bzw. Balkontüren, Rollläden, Fensterbänke

9.1

Die Fenster und Fenstertüren sind aus witterungsbeständigem, hochschlagfestem Kunststoff, im Farbton weiß gefertigt und mit zweifach - Isolierglas (16 mm Glasabstand, K-Wert =1,1) versehen. Fenstertüren werden als Drehkipp- Türen hergestellt. Fenster bis zu einer Breite von 151 cm erhalten einflügelige Drehkippfenster; über 151 cm breite Fenster werden zweiflügelig ausgeführt (ein Drehkipp- und ein Drehflügel). Als Beschläge werden verdeckte Einhandbeschläge verwandt.

9.2

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrollläden und hochwertige wärmegeämmte Rollladenkästen, es sei denn, sie sind auf Grund ihrer Lage an den Dachschrägen nicht möglich.

9.3

An alle Fenster im Erd-, und Obergeschoss werden außen und innen Granit Fensterbänke (Rosabeta) oder gleichwertig eingesetzt.

10. Innentreppen

Die Geschosstreppen werden als freitragende Zweiholmtreppen mit Granitstufen und mitlaufendem Stahlgeländer, grundiert ausgeführt. Bei nicht ausgebautem Dachboden wird ein Einschubtreppe zum Dachboden eingebaut.

11 Rohrleitungen

11.1

Kalt- und Warmwasserrohre werden in Kupfer oder Kunststoff betriebsfertig ab Wasseruhr bzw. Heizung ausgeführt. Hinter der Wasseruhr wird ein Schmutzfilter eingebaut.

11.2

Im HAR werden 1 Kaltwasserhahn, eine direkte Ableitung mit Geruchsverschluss zum Abflussrohr für die Waschmaschine und ein Bodenablauf mit Geruchsverschluss installiert.

Besondere Auflagen der Baubehörden wie z.B. Hebeanlagen usw. sind im Festpreis nicht enthalten.

11.3

Eventuell erforderliche Leerrohre für Versorgungsleitungen der Energieträger können in Auftrag genommen werden.

12. Heizung

12.1

Es wird ein Gas-Heizkessel (Gasbrennwertgerät (Fabrikat: Vaillant o. gleichwertig), Außentemperatur gesteuert) mit einer ausreichend ausgelegten Wärmeleistung eingebaut. Alle erforderlichen Sicherheitsarmaturen, ein Membranausdehnungsgefäß und eine Umwälzpumpe werden ebenfalls montiert.

Beim Einbau des Gasheizkessels wird die Gaszuleitung entsprechend den örtlichen Vorschriften vom Gaszähler bis zum Heizkessel geführt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen 160 L-Warmwasserboiler.

12.2

Die Heizkreisleitungen werden im Zwei-Rohrsystem in Kupferrohr / Mempla ausgeführt und Vorschriftsmäßig wärmegeklämt. EG.+ OG. erhalten Fußbodenheizung.

13. Elektro-Installation

13.1

Es werden folgende Anschlüsse mit Busch- Jäger oder gleichw. Armaturen installiert:

Erdgeschoss:

Wohne/ Essen	2 Brennstellen mit Wechselschaltung, 5 Steckdosen, 1 Antennensteckdose für Rundfunk und Fernsehen, 1 Telefonanschlußdose
Küche:	2 Brennstellen mit Ausschaltung, 6 Steckdosen, Anschlussdose für Elektro-Herd
HWR./ Abstr.	jeweils 1 Brennstelle mit Ausschaltung
Duschbad:	2 Brennstellen mit Ausschaltung, 1 Steckdose
Garderobe:	1 Brennstelle mit Ausschaltung
Alle andere Wohnräume:	1 Brennstelle mit Ausschaltung, 4 Steckdosen, 1 Antennensteckdose
Eingang/ Diele	2 Brennstellen mit Ausschaltung, 1 Steckdose, 1 Klingelanlage, 1 Türsprechstelle mit Haustüröffner
Terrasse:	1 Brennstelle vom Wohnzimmer aus schaltbar 1 UP- FR- Steckdose

Obergeschoss:

Schlafzimmer:	1 Brennstelle mit Ausschaltung, 4 Steckdosen, 1 Antennensteckdose, 1 Telefonanschlußdose
Kinderzimmer 1:	1 Brennstelle mit Ausschaltung, 4 Steckdosen, 1 Antennensteckdose,
Kinderzimmer 2:	1 Brennstelle mit Ausschaltung, 4 Steckdosen, 1 Antennensteckdose,
Bad:	2 Brennstellen mit Ausschaltung, 3 Steckdosen
Flur:	1 Brennstelle mit Ausschaltung, 2 Steckdose
Alle andere Wohnräume	1 Brennstelle mit Ausschaltung, 4 Steckdosen, 1 Antennensteckdose
Balkone, wenn lt. Plan vorgesehen:	jeweils 2 Brennstellen vom Zimmer aus schaltbar
Speicher:	1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose

Dachboden, wenn
ausgebaut wird:

2 Brennstellen mit Ausschaltung, 4 Steckdosen

13.2

Der Zählerschrank wird im Anschlussraum im Bereich des Hausanschlusses mit Automatensicherungen auf der Wand montiert. Die Erdung erfolgt an der Anschlussfahne des Fundamentterders.

13.3

Für Telefon und Antenne werden je eine Leerleitung mit Dose verlegt.

14. Estrich, Innen- und Außenputz

14.1

Alle Wohngeschosse erhalten Gipsputz, Nassräume Kalkzementputz. Die Fugen der Deckenunterflächen werden tapezierfähig ausgespachtelt. Keller Innenwände in Stahlbeton, daher entfallen Putzarbeiten.

14.2

Wohnräume erhalten schwimmenden Estrich gemäß den DIN- Vorschriften mit Trittschall- und Wärmedämmung. Stärke gemäß Wärmeschutzberechnung. Kellerräume mit Verbundestrich.

14.3

Als Außenputz wird ein mineralischer Edelputz (Scheibenputz weiß, Körnung 3 mm) verwendet. Das über das Erdreich ragende Kellergeschoss erhält einen Zementsockelputz. Die Sockelhöhe beträgt ca. 30 cm.

15. Fliesen- und Bodenbelag

15.1

Das gesamte EG und OG. Galerie bzw. Flur erhalten Fliesenfußboden mit umlaufendem Sockel. In der Küche Fliesenspiegel bis zu einer Fläche von 4 m². Das Bad und Duschbad erhalten Bodenfliesen. Diagonalverlegung gehört nicht zum Vertragsumfang. Weitere Bodenbelagarbeiten in Eigenleistung oder auf Wunsch gegen Mehrkosten.

15.2

Die Wände des Badezimmers werden Raumhoch mit Fliesen und grauer Verfugung versehen, ebenso die Wände des Duschbades.

15.3

Bodenfliesen und Wandfliesen sind in Qualitäten bis zu € 20,00 pro qm im Preis enthalten. (Wandfliesen im Format 30/30 cm, Bodenfliesen 30/30 cm oder auf Wunsch gegen Zusatzkosten.)

16. Sanitär - Einrichtungen

16.1

Das Badezimmer erhält Eck-Badewanne mit Montage-Set und Wannenablaufgarnitur, (geerdet) mit verchromter Einhebelmischbatterie, Handbrause und Wannengriff. Ein Porzellan-Hänge-WC mit eingebautem Wandspülkasten und Abdeckplatte mit Spartaste. Weiterhin 1-2 Waschtische (lt. Planung) aus Porzellan, je ca. 65 cm breit mit Sims (15 cm Wandablage), Einhebelmischbatterie und Handtuchhalter.

Ferner wird eine Duschwanne 90 mal 90 cm aus emailliertem Stahlblech (geerdet) mit Handbrause und Einhebelmischbatterie eingebaut.

16.2

Das WC bzw. Duschbad erhält Porzellan- Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, ein wandhängendes Porzellan-WC mit eingebautem Wandspülkasten und eine Duschwanne. (Villeroy & Boch)

16.3

In der Küche werden Anschlüsse für eine Spüle und einen Geschirrspüler installiert.

16.4

Alle Objekte in Bad und Duschbad werden in weis, oder auf Wunsch farbig gegen Zusatzkosten geliefert. Die Armaturen sind verchromt. (Fabrikat Hans Grohe oder gleichw.)

17. Innentüren

Sämtliche Innentüren sind Wohnraumtüren (Buche, Eiche, Esche oder glw.) und mit formschönen Drückergarnituren versehen bis 25,-€. Das Türfutter (Zarge) wird aus gleichem Material erstellt.

18. Malerarbeiten

Nicht im Preis enthalten sind die Lackierarbeiten, das Streichen der Wände und Decken in den Wohngeschossen, Tapezierarbeiten sowie der Anstrich der Geländer. Auf Wunsch werden diese Arbeiten gegen Zusatzkosten ausgeführt.

19. Bauübergabe

Die Bauübergabe erfolgt besenrein.

20. Bauherrenleistungen

20.1

Baugenehmigungs-, Prüfstatik-, Schornsteinfegergebühren für die Genehmigung des Bauantrages sowie anfallende Bauabnahmegebühren. Die Kosten des Vermessers oder des Katasteramtes zur Bauabsteckung sowie spätere Gebäudeeinmessung. (Diese Kosten in Höhe von € 2.000,- in unserer Gesamtkostenzusammenstellung enthalten).

20.2

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück frei von Gebäudeteilen, Baumbestand und sonstigen Hindernissen ist und für den Erdaushub und während der Bauzeit für schwere Baufahrzeuge und Kranwagen befahrbar ist. Lagermöglichkeiten für Material und Erdaushub müssen ausreichend vorhanden sein.

20.3

Anschlussmöglichkeiten für Baustrom und Wasser müssen in erreichbarer Nähe (max. 50 m) vorhanden sein. Die Anschlusskosten und die Kosten für Strom- und Wasserverbrauch während der Bauzeit werden vom Bauunternehmer übernommen.

20.4

Evtl. Quellwasserbeseitigung, Rückstauverschlüsse, Pumpen und Hebeanlagen, die Anschüttung einer Terrasse, die Abfuhr überflüssiger Erde sowie die Verlegung der Entsorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes können gegen Zusatzkosten ausgeführt werden.

20.5

Es obliegt dem Bauherren, vor Baubeginn eine Bauherren Haftpflicht- und Rohbau Feuerversicherung abzuschließen und hat dies der Baufirma nachzuweisen.

20.6

Spätestens vor Baubeginn hat der Bauherr für die Gesamt-Auftragssumme eine Finanzierungsbestätigung des Bauvorhabens gemäß den Zahlungsvereinbarungen durch eine Bank nachzuweisen.

20.7

Die Bauplanung schließt die Gestaltung, Ausführung und Bauleitung der Außenanlagen, wie z.B. Pflasterflächen für Eingangsweg, Terrasse, Eingangsstufen, Podest, Garage, Carport, Gartenanlage nicht ein. Diese Arbeiten können gegen Mehrkosten ausgeführt werden.

20.8

Die in den Bauzeichnungen eventuell eingezeichneten Einrichtungsgegenstände bzw. Außenanlagen dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit bzw. sind als Planungsvorschlag gedacht. Sie sind nicht Bestandteil der Bauleistung.

21. Sonstiges

21.1

Änderungen, die den Bauwert nicht beeinträchtigen, jedoch dem Baufortschritt dienen, bleiben der Baufirma vorbehalten, jedoch werden zwischen Auftraggeber und der Bauunternehmer abgestimmt.

21.2

Eigenleistungen sind möglich. Sie müssen vor Auftragsvergabe schriftlich fixiert werden.

21.3

Leistungen, die eine Veränderung dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung bedeuten, sind im Angebotspreis nicht berücksichtigt und müssen schriftlich fixiert werden.

21.4

Kosten für die Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom, Telekom) sind im Vertragspreis nicht enthalten, (in unserer Gesamtkostenzusammenstellung sind diese Kosten in Höhe von € 8.000,- enthalten.)