

Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Rumpenheim Flurstück 253

Baubeschreibung

1. ALLGEMEINES

Der Leistungsumfang umfasst die Erstellung der Wohnungen gemäß beigefügter Pläne. Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt auf der Grundlage der Mindestanforderungen der ENEC 2009 für Wärmeschutz und der DIN 4109 für den Schallschutz. Die Einhaltung der DIN 1946-6 zur Wohnungslüftung erfolgt durch Fensterlüftung der Bewohner.

-ì ÄÉëÄÜëÉäÄi äÖ

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

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

oçÜëëë- É=

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 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 und der Wohnung deckt die Anbindung an die Entwässerungsleitungen in der Straße, die Versorgung mit Gas, Wasser, elektrischem Strom und Telefon (DSL/Kabel-TV) einschl. der notwendigen Erdarbeiten und Gebühren der Erschließungsträger ab. DVB- T ist vor Ort mit kleiner Antenne 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

Fundamente und Bodenplatte in Beton entsprechend den statischen Erfordernissen.

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 Dickbeschichtung als zusätzliche Abdichtung.

4.5 Dachstuhl und Eindeckung

Dachkonstruktion nach Plan und Statik aus vorgetrocknetem Nadel-schnittholz (ohne Holzschutzmittel!), die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen incl. aller erforderlicher Formsteine und Zubehör. Es wird eine Konterlattung sowie eine Unterspannbahn eingebaut, Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Titanzinkblech.

4.6 Schornsteinanlage

Ausführung nach örtl. Vorschrift,

4.7 Geschossdecken

Decken in Stahlbeton, Untersicht Stahlbeton glatt, wegen produktionsbedingter Luftporen und Haarrissen sollten sie tapeziert werden.

4.8 Geschosstreppen

Stahlbetontreppenlauf und Podeste mit Stufenbelag aus Granit (weiß-grau-dunkelgrau) und Stahlgeländer bis zum Dachgeschoss.

4.9 Wohnungstreppen

Offene Treppenanlage als Stahlterappe mit Trittstufen und Handlauf aus Buchenholz, Holzteile mit Lasur farbendbehandelt, Stahllauf farbgrundiert, gegen Aufpreis auch als Holztreppe. Bodentreppe zum Spitzboden als Einschubtreppe in Holzbauweise.

_~ì ÄÉëÄÜëÉáÄì äÖ

oçÜëëë~ É=

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 weiß aus Hart-PVC, Aufteilung gem. Ansichtszeichnungen, Zweischeibverglasung und umlaufende Lippendichtung, verdeckter Drehkippschlag, Einhandbedienung und Rundumverriegelung mit weißen Griffen, in Schallschutzklasse II, mit Grundsicherung gegen Einbruch. Glas Bäder und WC: Struktur chinchilla, Dachflächenfenster mit Schwingbeschlag.

-î ÄÉëÄÜëÉâÄî ãÖ

5.3 Rollläden

Kunststoffrollläden, Farbe weiß an allen Fenstern und Fenstertüren mit geradem Sturz in den Wohnungen.

5.4 Fensterbänke

Außenfensterbänke in Aluminium, farbbeschichtet weiß, Innenfensterbänke der Wohnräume aus Granit (weiß-grau-dunkelgrau), in Sanitärräumen in Keramik.

5.5 Hauseingangstür

Haustür aus Aluminium mit 3-fach Verriegelung und Profilzylinderschloss (Schließanlage), Farbe grau, Türblatt mit umlaufender Lippendichtung, Griffe außen und innen mit Drückergarnitur, in Edelstahl, Gestaltung ähnlich der Plandarstellung.

oçÜëëë- É=

5.6 Innenputz

Alle Mauerwerkswände erhalten einen Maschinenhaftputz als einlagigen Putz aus Gips- bzw. Kalkgips, in Bad und den Kellerräumen als Kalkzementputz, sämtlich Klasse 2, Betonwände der Kellerräume bleiben schalungsglatt.

5.7 Außenputz

Das Gebäude erhält einen Außenputz im Wärmedämmverbundsystem, Stärke mind. 10 cm, Farbe weiß, Sockelputz lichtgrau gestrichen, die im Plan dargestellte Rustika wird farbig abgesetzt.

5.8 Vordach

gemäß der Plandarstellung als Stahl/ Glas- Konstruktion.

5.9 Balkon

Brüstung aus feuerverzinkten Stahlprofilen und farbbeschichteten

Aluminiumtafeln. Gestaltung ähnlich den Ansichtszeichnungen, Stahlbetonplatte mit Keramikbelag grau. Die Schwellhöhe am Zugang wird abweichend zur Flachdachrichtlinie ca. 5 cm und ohne Rinne ausgeführt.

5.10 Innentüren

Türen als endbehandelte, echtholz furnierte Röhrenspanstreifentüren in Buche oder in Weisslack, mit Handhabe Hoppe Amsterdam Alu F1 / Edelstahl, im Keller als Metalltür mit Kunststoffgriff. Wohnungseingangstür: mit Spion

5.11 Wand- und Bodenfliesen

WC und Bad erhalten Fliesen im Format 10 x 10 cm bis 30 x 30 cm. Wände werden deckenhoch gefliest, die Küchenböden erhalten einen Fliesenbelag und einen Fliesenspiegel von ca. 3,00 m² im Arbeitsbereich, Materialpreis jeweils 24,- EUR/ m² incl. UmSt., Auswahl beim Fliesenfachhandel.

5.12 Dachuntersichten

Im DG Wärmedämmung aus Mineralwolle, mind. 16 cm stark, zwischen den Sparren mit Dampfbremse und Gipskartonverkleidung.

5.13 Sanitäre Installation

Wasserleitungen innerhalb des Hauses bestehen aus Alu/ Kunststoffverbund bzw. Edelstahl. In den Wohnungen werden die Abflussrohre und Steigleitungen verdeckt eingebaut, Sanitärobjekte in weiß, Anordnung nach Plan, die Art der Objekte ist folgender Aufstellung zu entnehmen:

Ausstattung Bad/Dusche:

Objekte nach Plan, Art:

- 1 WC-Anlage, Tiefspülbecken, wandhängend, Spülkasten unter Putz,
- 1 ausgeformte Badewanne, Abm.: 1,70 x 0,75 m, Armaturen der Wanne als Einhandmischer mit Handbrause, Schlauch und Einlaufarmatur, Fabrikat: CeraplanNeu (Ideal-Standard)
- 1 Waschtischanlage Keramag Renova Nr. 1 plan, (Abm. ca. 0,60 x 0,48 m), Einlaufarmatur: Einhandmischer, verchromt, CeraplanNeu,
- 1 Duschtasse, Abm.: 0,90 x 0,90 m, Form: gem. Plan
Spritzverkleidung zur Dusche, R+F Serie Europa

Ausstattung Gäste-WC:

Objekte nach Plan, Art:

- 1 WC-Anlage, Tiefspülbecken, wandhängend, Spülkasten unter Putz,
- 1 Waschtischanlage Keramag Renova Nr. 1 plan (Abm. ca. 45 x 36 cm),
Einlaufarmatur: Einhandmischer, verchromt, CeraplanNeu

Grundriss 1. OG

Grundriss 2. OG

Grundriss 3. OG

Grundriss DG

Grundriss Untergeschoss

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 je Wohnung ein Anschluss für eine Waschmaschine angebracht.

Außenwasser:

Je ein Anschluss zu den Erdgeschosswohnungen

-î ÄÉëÄÜëÉäÄî äÖ

5.14 Heizung

KraftWärmeKopplungs-Anlage (KWK) in Gasbetrieb mit Vorlaufsteuerung über Außentemperaturabhängige Regelung mit Nachtabsenkung. Erzeugter Strom steht zur Versorgung der Gemeinschaftsräume zur Verfügung, der Rest wird in das öffentliche Netz eingespeist (Rückvergütung nach dem EEG, es entstehen Wartungskosten), Fußbodenheizung in den Wohnungen. Die Raumtemperatur ist einzeln einstellbar (nicht in Abstellräumen, innenliegendem WC und Fluren), Warmwasserbereitung über die KWK- Anlage.

5.15 Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß den gültigen VDE-Richtlinien und den Vorgaben des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens erstellt. Schalter und Steckdosen Fabrikat BUSCH & JÄGER o.ä., Farbe weiß oder alpinweiß. Anordnung der Schalter und Steckdosen nach Angabe des Erwerbers. Schutzmaßnahme: Trennung über Fi-Schutzschalter

oçÜëëëë- É=

Einspeisung und Allgemeines:

1 Zählerschrank mit einem Zählerplatz je Wohnung im Keller, eine Unterverteilung mit Sicherheitsautomaten in der Wohnung
1 Klingelanlage mit Taster, Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner
Vorbereitung für Kabel- TV und DSL, Anschlussweiche im Hausanschlussraum

Ausstattung der Räume:

Treppe:

je Geschoss 2 Deckenbrennstellen mit Tasterschaltung

Küche:

1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle
2 Schuko-Steckdosen für Kühlschrank und Dunstabzugshaube

- 2 Schuko-Doppelsteckdosen
- 1 Schuko-Steckdose
- 1 Herdanschluss 380 V/16 A
- 1 Geschirrspüleranschluss 220 V/16 A

Wohn-/Esszimmer:

- 2 Deckenbrennstellen in Serienschaltung
- 1 Wandbrennstelle in Wechselschaltung
- 2 Schuko-Doppelsteckdosen
- 3 Schuko-Einfachsteckdosen
- 1 Telefonsteckdose
- 1 TV- Steckdose

_-î ÄÉëÄÜëÉâÄî äÖ

Terrasse:

- 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 Wandbrennstelle direkt
- 3 Schuko-Steckdosen

WC:

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Schuko-Steckdose

oçÜëëë- É=

Eltern:

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 1 Schuko-Steckdose beim Schalter
- 2 Schuko-Doppelsteckdosen
- 1 TV- Steckdose

Kind/Gast:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 3 Schuko-Steckdosen
- 1 Telefonsteckdose

Außenbeleuchtung:

- 1 Wandbrennstelle (Flurbrennstelle) mit Zeitschalter am Hauseingang

Abstellen:

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

Keller:

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

5.16 Lüften

Die notwendige Wohnungslüftung erfolgt durch manuelles Öffnen der Fenster durch die Bewohner.

5.17 Bodenlegearbeiten

Im Gemeinschaftstreppenhaus und Waschraum: Granit (weiß-grau-dunkelgrau), Kellerflure mit Anstrich, gegen Aufpreis in den Wohnungen, sofern nicht gefliest: Eichefertignparkett oder Laminat, Design nach Mustervorlage,

5.18 Maler- und Tapezierarbeiten

Im Treppenhaus Wände mit Glasfasergewebe, Decken und Wände der Kellerräume mit weißem Binderanstrich, Kellerfußboden mit grauer Beschichtung sofern nicht gefliest. Der Anstrich der außen sichtbaren Holzteile des Dachstuhls weiß bzw. lichtgrau.

Gegen Aufpreis: alle Wände und Decken der Wohnung erhalten Raufaser und einen weißen Dispersionsfarbanstrich, sofern nicht gefliest. Alternativ wird vom Bauherrn zu stellende Papiertapete angebracht.

5.19 Kellerabtrennung

Abtrennung der Kellerabstellräume in Stahltrapezblech, grau beschichtet.

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. Die Gartenflächen werden den Wohnungen 1 und 2 zugeteilt, eine Teilfläche verbleibt als Spielfläche, am Eingang werden Müllboxen für 5 Tonnen aufgestellt.

6.2 Eingrünung

Eingrünung mit Raseneinsaat und Bepflanzung der Gemeinschaftsfläche unter Beachtung der Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes der Stadt Offenbach, (Eigenleistung bei den Wohnungsgärten).

6.3 PKW- Stellplatz

Anordnung wie im Plan dargestellt, mit drainierendem Betonsteinpflaster,

7. BESONDERE EINBAUTEN BZW. EIGENLEISTUNGEN

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

Wohnungsbeschreibung

Wohnungsbeschreibung

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

Eigenleistungen können grundsätzlich nur als ganzes Gewerk erbracht werden.

8. PREISE

8.1 Nebenkosten

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

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

Die Wohnfläche wurde nach den Fertigmaßen gemäß Wohnflächenverordnung errechnet.

8.2 Abrechnung

Die Abrechnung erfolgt nach Makler- und Bauträgerverordnung in folgenden Raten:

30,0 % der Vertragssumme nach Eintragung der Auflassungsvormerkung, Vorliegen 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.

_-ì ÄÉëÄÜëÉâÄì äÖ

oçÜëëëë- É=

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 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.

-î ÄÉëÄÜëÉâÄî äÖ

Hohenroda, den 17.2.2011

Heike Fischer, Geschäftsführer

FischerHausbau GmbH

Rhönstr. 12

36284 Hohenroda

T.: 06629.919310, Fax: 919311

www.fischerhausbau.de

info@fischerhausbau.de

oçÜëëë- É=

