

Bau- und Leistungsbeschreibung

Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

Allgemeines Alle Häuser werden in konventioneller Bauweise nach den Regeln der Baukunst und den geltenden DIN-Vorschriften erstellt. Im Verlauf der technischen Bearbeitung bleiben Änderungen der Baubeschreibung vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse oder neue Bauvorschriften dieses erforderlich werden lassen. Im Einzelfall können bestimmte Fabrikate durch gleichwertige ersetzt werden. Das in den Grundrissvorschlägen eingezeichnete Mobiliar und Sanitärobjekte, sind Einrichtungsvorschläge des Planers und im Preis nicht enthalten. Gleiches gilt für die in den Ansichten dargestellten Fenster und Türen. Verbindlich für den Leistungs- und Lieferumfang ist die Bau- und Leistungsbeschreibung.

Bauantrag und Bauherrenleistung Nach Freigabe der Bauzeichnungen durch den Bauherrn werden alle erforderlichen Bauantragsunterlagen einschließlich der Statischen Berechnung erstellt und an die zuständige Baubehörde zur Prüfung und Genehmigung weitergeleitet. Bei der Beschaffung der Unterlagen wird der Bauherr durch die W&K Bau GmbH unterstützt. Zur Durchführung der oben genannten Leistungen hat der Bauherr nachstehend aufgeführte Unterlagen auf seine Kosten beizubringen: (a) Grundstückspläne (b) Flurkarte (c) Amtliche Lagepläne im M 1: 500 m, cm (d) Auszug aus Bebauungsplan (e) Höhenplan und Entwässerungsunterlagen (Kanaltiefen) (f) Baugenehmigungs-, Behörden- und sonstige Gebühren für die Bauerlaubnis sowie Kosten für die katasteramtliche Einmessung, ggf. erforderliche Bodenuntersuchungen und Abnahmen während der Bauzeit sind im Preis nicht enthalten. (g) Versorgungsleitungen: Anschluss- und Netzkosten für Wasser, Gas und Elektrizität sind im Festpreis nicht enthalten. (h) Entsorgungsleitungen: Die Leitungen für Schmutz- und Regenwasser vom Gebäude bis zu den Kontrollschächten auf dem Grundstück sowie die Anschlüsse an die öffentlichen Kanalnetze sind im Preis nicht enthalten. Bauleitung Örtliche Überwachung der auszuführenden Bauleistungen in qualitativer und terminlicher Hinsicht erfolgt durch die W & K Bau GmbH. Baustelleneinrichtung Die Baustelleneinrichtung (einschließlich Auswinkeln des Gebäudes) ist im Grundpreis enthalten. Bauherrenleistungen Der Bauplatz muss während der Bauzeit für die Baufahrzeuge befahrbar sein und ausreichende Lagermöglichkeit für Material und Erdaushub bieten. Der Bauherr sorgt für die Anschlussmöglichkeiten für Baustrom und Bauwasser. Kosten für Bauwasser- und Stromverbrauch während der Bauzeit sind im Leistungsumfang enthalten, aber nicht die Anschlusskosten.

Erdarbeiten Bei den Erdarbeiten ist normales Terrain zugrunde gelegt. Im Bereich des Baukörpers wird Mutterboden abgetragen und getrennt vom Aushubboden gelagert. Die Baugrube (Gebäude mit Keller, Aushubtiefe 2,20 m) bzw. Fundamentgräben bei nicht unterkellerten Gebäuden werden ausgehoben und auf dem Grundstück gelagert. Der Arbeitsraum wird mit vorhandenem Aushub gefüllt (bis 50 cm bei nicht unterkellerten Gebäuden), sofern der Boden hierfür geeignet ist. Die Abfuhr überschüssigen Bodens bzw. die Anfüllung zusätzlichen Bodens sowie die evtl. erforderlichen Sondermaßnahmen wie z.B. Bodenaustausch werden gesondert berechnet. Die W & K Bau GmbH liefert pro m² Grundfläche maximal 1 m³ losen Füllsand. Falls zusätzlicher Sand benötigt wird, wird dieser gesondert berechnet.

Gründung Die Gründung erfolgt als Flachgründung mit einer Stahlbeton- Sohlplatte gemäß der Statischen Berechnung. Es wird eine zulässige Bodenpressung von mindestens 0,15 MN/ m² vorausgesetzt. Nichtunterkellerte Gebäude erhalten zusätzlich Streifenfundamente mit Frostschräge. Nach den VDE- Vorschriften wird ein Fundament aus verzinktem Bandstahl eingebaut. Keller Lichte Rohbau- Raumhöhe 2,25 m Keller außenmauerwerk aus Kalksandstein (30 bzw. 36,5 cm je nach Erfordernis). Zum Schutz gegen normale Bodenfeuchte erhalten die Außenwände eine elastische Dickbeschichtung. Kellerinnenwände aus Kalksandstein gem. Statik 17,5 cm bzw. 11,5 cm. Die Kellerräume erhalten einen ca. 40 mm dicken Verbundestrich. Von der EG sichtbare Wandteile des Kellerflures werden verputzt (Grauputz). Alle übrigen Wände erhalten Wischputz. Kellerfenster aus Kunststoff (weiß) 0,80 x 0,80 m bzw. 1,00 x 0,60 m mit ISO-Verglasung und Dreh- und Kippbeschlag. Soweit erforderlich werden PVC- Lichtschächte mit Einbruchsicherung installiert. Die Sockelhöhe beträgt ca. 25 cm (außer im Terrassenbereich). Der Sockel ist verblendet. Kellergeschossdecke Stahlbetonfertigteildecke gem. Statik mit glatter Unterseite. Erd- und Dachgeschossmauerwerk Lichte Rohbau- Raumhöhe ca. 2,63 m. Die Stärke der Außenwände richtet sich nach den Wandaufbaumöglichkeiten A. Außenwände 1. Holzständerbau (d = ca. 45cm) (1) Wohnbauplatte (Gipskarton) 12,5mm auf einer OSB- Platte 15mm (2) Installationsebene (3) OSB – Platte 15mm auf eine Dampfbremsfolie (4) 6/ 16 cm Holzständerwerk (Konstruktionsvollholz -KVH) (5) Dämmung: 160 mm Klemmfilz 035 (6) DWD – Platte 16mm (7) Kerndämmplatte 40mm (8) 4 cm Luftschicht (9) 11,5 cm Verblendmauerwerk (NF, 430,- EUR/ 1000) (10) Verfugung mit Zementmörtel, Farbe grau 2. Massivbauweise (d = ca. 44 cm) (1) Innenschale 17,5 cm Porenbetonbausteine mit 1,5cm Putz (2) 2 x 5 cm Dämmung (3) 4 cm Luftschicht (4) 11,5 cm Verblendmauerwerk (NF, 430,- EUR/ 1000) (5) Verfugung mit Zementmörtel, Farbe grau B. Innenwände Sie werden nach den statischen Erfordernissen hergestellt. 1. Standardausführung Holzrahmenbauweise (1) Holzständerbauweise (2) Dämmung 100 mm Trennwandplatte (3) beiderseitig mit Gipsbauplatte 12,5mm stark beplankt auf OSB-Platte 15 mm 2. Standardausführung Massivbauweise (1) Kalksandsteinmauerwerk im EG gem. statischen Erfordernissen (2) Porenbetonsteinmauerwerk im DG (3) Sämtliche Innenwände (Kalksand- oder Porenbetonsteine) werden mit einem Kalkzementputz versehen. Erdgeschossdecke Holzbalkenlage gem. statische Berechnung mit Rauspundbrettern als oberen Abschluss komplett geschlossen, zwischen den Feldern mit 200mm Klemmfilz 035 gedämmt, Dampfbremsfolie für die Winddichtigkeit unter die Balkenlage gespannt und die Stöße zusätzlich winddicht verklebt, Gipskartonplatten auf einer Streuschalung. Oder eine Stahlbetonfertigteildecke gem. statischer Berechnung mit glatter Unterseite je nach Haustyp. Dachgeschoß Der Dachstuhl besteht aus Nadelholz, Güteklasse II,

Schnittklasse A/B. Dimensionierung nach statischer Berechnung, Imprägnierung mit umweltfreundlichen Holzschutzmitteln. Die Decken und Dachschrägen werden mit 200 mm Klemmfilz 035 gedämmt einschl. Dampfbremse und mit Gipsbauplatten auf Sparschalung verkleidet. Der Dachgesimsüberstand an der Traufe beträgt ca. 65 cm, am Giebel ca. 35 cm. Die Unterschläge werden mit Profilholz weiß grundiert Fi/ Ta verkleidet, Trauf- und Giebelblenden mit Schichtstoffplatte weiß 6mm. Dacheindeckung Die Dacheindeckung besteht aus einer diffusionsoffenen Unterspannbahn, Konterlattung, Lattung und Eindeckung mit Tonpfannen der Firma Creaton oder Braas in den Farben rot oder schwarz engobiert je nach Absprache, oder gleichwertige Fabrikate, einschl. der erforderlichen Belüftungs-, Ortgang- und Firstpfannen (Trockenfirst) einschl. Dunsthauben für Schmutzwasserentlüftung. Klempnerarbeiten Dachrinnen und Fallrohre: Hier werden halbrunde vorgehängte Dachrinnen aus Zink einschl. der erforderlichen Formstücke angebracht. Fallrohre enden mit Oberkante Sockel. Treppen(a) Der Hauseingang erhält eine Podestplatte aus Granit in Haustürbreite und ca. 50cm tiefe 3cm (b) Erdgeschossstreppe aus Holz mit Geländer (Richtpreis 3.325,00 EUR incl. MwSt.).(c) Obergeschoss eine wärme gedämmte Einschubtreppe (70 x 120 cm) zum Spitzboden Fenster und Türen Fenster- und Türelemente aus Kunststoff (weiß), mit ISO- Verglasung (k- Wert 1,1) oder 0,6 gegen Aufpreis.(a) Fenster bis zu einer Breite von 1,50 m sind einflügelig. Die zu öffnenden Fenster- und Türelemente erhalten verdeckte Einhand- Drehkippschläge, umlaufende Gummilippendichtung und Regenschutzschienen. (b) Hauseingangstür aus Kunststoff (weiß) mit Glasseitenteil, umlaufende Lippendichtung, 5-fach Sicherheitsverriegelung, Sicherheitsgarnitur mit eloxierter Wechselgarnitur (Richtpreis 2.050,00 EUR incl. MwSt.).(c) Nebeneingangstür (1,01 m) wie vor beschrieben (Richtpreis 550,00 EUR).(d) Innentüren(1) im Kellergeschoss aus Limba, Oberflächen endbehandelt(2) im Erd- und Obergeschoss Buche/ Weißlack/ Ahorntür mit umlaufender PVC- Dämpfungsschnur, Drückergarnitur 20 EUR/ Stck.(3) vorgesehene Wohnzimmertür mit Glasausschnitt, weitere Glasausschnitte gegen Aufpreis. Sohl- und Fensterbänke Außen Rollschicht dem Verblendmauerwerk angepasst. Innen aus Agglomarmor (bis 30 cm Breite). Im Bad und WC werden die Fensterbänke gefliest. Heizungsanlage(a) Gas- Zentralheizung mit separater Warmwasserbereitung und einer Solaranlage mit 2 Stck. - Flachkollektoren für Brauchwasserunterstützung. Alternative Energie z.B. Wärmepumpenanlagen auf Anfrage gegen Aufpreis.(b) Wandhängendes Brennwertgerät, Fabrikat: Vaillant oder qualitativ gleichwertig(c) Warmwasserspeicher 160 l. (d) Witterungsgeführte Temperaturregelung mit Außenfühler, einschl. Schaltuhr mit Tagesprogramm (e) Entlackierte vertikal profilierte Plattenheizkörper nach DIN 4703 mit Thermostatventilen von Heimeier oder gleichwertig(f) Rohrleitungen aus Kupfer nach DIN 1786 mit Armaflex-Dämmung(g) Gasleitungen innerhalb des Gebäudes ab Liefergrenze des GUV, einschl. Anträge und Abnahmen(h) Das Zweifamilienhaus erhält zwei Wärmemengenzähler.(i) Bei Nichtunterkellerung kommt eine Gasheiztherme zur Ausführung mit 120 l Brauchwasserspeicher und Abgasführung über ein Edelstahlrohr, aufgestellt im HWR. Bei Installation auf dem Spitzboden entstehen Mehrkosten. Sanitär A. Installation a) Abflussrohre: Die Abflussrohre bestehen nach den örtlichen Vorschriften aus Kunststoff. Sie werden von den Objekten auf dem kürzesten Weg zur Außenkante geführt. Die Entlüftung erfolgt mit Anschluss an die Dunstrohrpfanne über Dach. b) Wasserleitung: Die Wasserleitungen werden in Oventrop Kunststoff- Alu-Verbundrohr oder Kupferrohr von der Liefergrenze des WVU an die Objekte, sowie zur Heizung und zum Dachgeschoss verlegt. Die Warmwasserleitung erhält eine Zirkulationspumpe. B. Ausstattung 1. Allgemein: a.) Außenzapfstelle: Im 3,00 m Bereich einer Zuleitung ist an der Außenwand eine Gartenzapfstelle mit Schlauchventil und Entleerungsventil vorgesehen. 2. Küche: Installation eines Anschlusses für Kalt- und Warmwasser, Spülmaschinenanschluss sowie ein Abfluss. 3. HWR/ Abstellraum: Waschmaschinenanschluss mit Zapfventil und direkter Ableitung einschl. eines Geruchsverschlusses zum Abflussrohr. (Bei Gebäuden mit Keller wird der Waschmaschinenanschluss im Keller installiert, wenn das Kanalniveau dieses zulässt). 4. Bada) Warm- und Kaltwasseranschlüsse b) Waschtische: aus Kristallporzellan stehen in verschiedenen Modellen zur Auswahl, Größe 65 x 50 cm, Auslauf Einhebel- Mischbatterie c) WC-Anlagen, aus Kristallporzellan, mit Wandeinbauspülkasten und Sitzgarnitur stehen in wandhängender- oder stehender-, tief- oder flachspülender Ausführung zur Auswahl d) Badewanne: emaillierte Badewanne 170 x 75 cm, Fabrikat „Kaldewei“ oder gleichwertig, Poresta-Wannenträger verflies, Einhebel- Mischbatterie mit verchromten Brauseschlauch und Handbrause e) Duschwanne: emailliert 90 x 90 x 15 cm, Fabrikat „Kaldewei“ oder gleichwertig, Poresta- Wannenträger verflies, Einhebel- Mischbatterie, 110 cm lange Schiebestange, verchromten Brauseschlauch und Handbrause f) Porzellanablage am Waschtisch, wenn keine geflieste Ablage möglich ist g) Spiegel rund, Durchmesser 60 cm oder gleichwertig h) Je Waschtisch ein doppelter Handtuchhalter, verchromt oder gleichwertig, wahlweise Handtuchring i) 1 Papierhalter, verchromt 5. Gäste WC a) Warm- und Kaltwasseranschlüsse b) Handwaschbecken: aus Kristallporzellan, 50 x 35 cm, Auslauf Einhebel- Mischbatterie c) WC- Anlagen, wie im Bad beschriebend) Badewanne entfällt e) Duschwanne entfällt f) Porzellanablage am Waschtisch, wenn keine geflieste Ablage möglich ist g) Spiegel, wahlweise rund Durchmesser 50 cm oder rechteckig 50 x 70 cm h) 2 Handtuchhalter, verchromt i) 1 Papierhalter, verchromt Elektroinstallation Die Elektroinstallation einschl. Zählerschrank erfolgt nach den Bestimmungen der VDE und des EVU. Die Installation beginnt am Hausanschluss. Der Zählerschrank wird mit den erforderlichen Zählerplätzen und Einbauautomaten installiert. A. Keller a) Allgemein Ø je Raum 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung mit einer Preßovalleuchte Ø je Raum 1 FR- Steckdose unter dem Schalter b) Kellertreppe/ Flur Ø 1 Kabelwechselschaltung mit 2 Brennstellen und Preßovalleuchte. B. Erdgeschoss a) Eingangsbereich (außen) Ø 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung b) Wohnraum Ø 2 Deckenbrennstellen in Ausschaltung, 8 Schukosteckdosen, Antennenleitung bis zum HAR mit Leerdose c) Terrasse Ø 1 Kabelschukosteckdose abschaltbar vom Wohnzimmer d) Küche Ø 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 6 Schukosteckdosen, 1 E- Herd- Anschluss, 1 Geschirrspülmaschinen- Anschluss, 1 Kühlschrank- Anschluss e) HWR/ Abstellraum Ø 1 Brennstelle in Ausschaltung, 2 Schukosteckdosen, 1 Waschmaschinen- Anschluss, 1 Anschluss für Heizungsanlage und Warmwasserversorgung f) Diele Ø 1 Brennstelle in Wechsel- oder bei Bedarf Kreuzschaltung, 1 Schukosteckdose g) Gäste WC Ø 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Schukosteckdose C. Dachgeschoss a) Treppe/ Flur Ø 1 Brennstelle in Wechsel- oder bei Bedarf Kreuzschaltung, 1 Schukosteckdose b) Schlafzimmer Ø 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Schukosteckdose, 2 Schukodoppelsteckdosen c) Kinder-/ Gäste-/ Arbeitszimmer Ø 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Schukosteckdose,

Schukodoppelsteckdosen d) Bad Ø 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung, 2 Schukosteckdosen D. Spitzboden Ø 1 Brennstelle in Ausschaltung mit einer Preßovalleuchte, 1 Schukosteckdose E. Allgemein Ø 1 Telefonanschluss mit Leerdose Ø 1 Klingelanlage mit Gong in der Diele Alle Steckdosen und Schalter in we Ausführung, entsprechend den DIN- Vorschriften. Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation wird vor Ort festgelegt. Estrich Im Erd- und Dachgeschoss wird ein schwimmender Estrich mit Dämmung entsprechend der Wärmeschutzverordnung eingebaut. EG: ca. 16,0 cm einschl. Dämmung DG: ca. 10,0 cm einschl. Dämmung Fliesen A. Wandfliesen Im Bad und WC werden die Wände umlaufend 2,00 m hoch gefliest. Im Arbeitsbereich der Küche wird ein Fliesenspiegel von 3 m² gefliest. Sämtliche Wandfliesen werden grau verfugt. B. Bodenfliesen Diele, Küche, Bad, WC und HWR/ Abstellraum erhalten Bodenfliesen. Die Bodenfliesen werden zementgrau verfugt. Räume ohne Wandfliesen erhalten umlaufend eine Keramiksockelfliesenleiste. Der Übergang der Boden zur Wand- bzw. Sockelfliese wird elastisch verfugt. Diese elastischen Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Das Format der Fliesen für den Fußboden ist 30/ 30 cm und für die Wandfliesen 15/ 15 cm oder 20/ 25 cm. Diagonalverlegung erfolgt gegen Aufpreis. Materialpreise: Wandfliese bis 21,00 EUR/m² incl. MwSt. Bodenfliese bis 21,00 EUR/m² incl. MwSt. Fliesenauswahl findet in Abstimmung mit dem Bauherrn statt. Teppichböden Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Flur (OG) werden mit Teppichboden ausgelegt, einschl. Teppichfußleisten. Materialpreise: Wohnen bis 21,00 EUR/m² incl. MwSt. übrige Räume bis 15,00 EUR/m² incl. MwSt. Die Teppichauswahl findet in Abstimmung mit dem Bauherrn statt. Malerarbeiten Im Keller werden die Decken und Wände mit weißer Binderfarbe gestrichen. Alle Wände und Decken im EG. und OG werden mit Raufasertapeten beklebt und weiß gestrichen. Zusätzliche Leistungen und Sonderwünsche Wie z.B. Kelleraußeneingang, Schornstein, Gauben, Garage, Gartengerätehaus werden auf Anfrage auf ihre Durchführbarkeit geprüft und in entsprechender Zusatzvereinbarung leistungsmäßig erfasst. Garage Wandaufbau: - 1,5cm Putz- 17,5 cm KS & Stein- 4cm Luftschicht- 11,5cm Verblender NF grau verfugt Balkenlage nach statischer Berechnung die nach einer Seite ausgekilt und von oben mit Rauspund geschlossen wird. Als oberen Abschluss wird eine 3 - lagige Flachdachabdichtung aufgebracht, die in einer Zinkdachrinne endet. Die Unterseite der Garagendecke wird mit Faserzementplatten auf einer Streuschalung verkleidet und weiß gestrichen. Dämmung zwischen der Balkenlage gegen Aufpreis. Im Bodenbereich wird ein Verbundestrich ca. 5cm eingebracht. Elektroinstallation besteht aus 1 Deckenbrennstelle mit 1 Wechselschaltung sowie 2 Schuko Steckdosen. Das Garagentor ist ein Schwingtor, Größe laut Entwurf. Sektionaltor ggf. elek. gegen Aufpreis. Bei einem direkten Durchgang von der Garage zum Wohnhaus wird als Verbindungstür eine feuerhemmende FH 30 Tür aus Stahlblech montiert. Außenanlagen Die Gestaltung der Außenanlagen obliegt dem Bauherrn. Eigenleistungen Eigenleistungen durch den Bauherrn sind grundsätzlich möglich. Für Eigenleistungen wird keine Gewährleistung, Haftung und Bauleitung übernommen. Hinweis Holz ist ein lebendiger Baustoff. Die verwendeten Massivhölzer benötigen, wie ein Mensch, Luftfeuchtigkeit - auch im Innenraum. Holz ist ein Naturprodukt, spätere Unregelmäßigkeiten im Holz beweisen die Echtheit des Materials. Luftrisse in massiven Holzteilen sind deshalb eine natürliche Erscheinung und beeinträchtigen die Tragfähigkeit und Lebensdauer nicht. Risse berechtigen also auch zu keiner Reklamation. Hausübergabe Das Haus wird besenrein übergeben. Diverses Bei unterschiedlichen Grundstücksverhältnissen wie Hanglagen, widrige Bodenbeschaffenheiten, Grund- und Schichtwasser, unvollständige Erschließung durch die Gemeinde und Versorgungsunternehmen können zusätzliche Kosten entstehen. Gewährleistung Die Gewährleistung erfolgt nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen -VOB- in der jeweils neuesten Fassung und wird direkt zwischen den W & K Bau GmbH und dem Bauherrn vereinbart. Die Frist beginnt mit der Abnahme der gesamten Leistungen oder des Einzugs in das errichtete Haus. Innerhalb der Gewährleistung auftretende Mängel sind der W & K Bau GmbH unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Ist ein Mangel auf eine besondere Anordnung oder die Beschaffenheit der Vorleistung des Bauherrn selbst zurückzuführen, ist die Gewährleistung ausgeschlossen. Die Beseitigung von Mängeln erfolgt durch Nachbesserung. Die Mängelbegutachtung wird objektiv für den Bauherrn und den Handwerker zugleich von der W & K Bau GmbH Bauleitung durchgeführt. Die von der W & K Bau GmbH Bauleitung getroffene Entscheidung kann durch einen vereidigten Sachverständigen der zu-ständigen Handwerkskammer widerrufen werden. Versicherung Der Bauherr schließt eine Bauherrenhaftpflicht- und Rohbauversicherung ab. Änderungen Änderungen, die den Bauwert nicht beeinträchtigen, jedoch dem Baufortschritt dienen, bleiben vorbehalten. April 2010