

Bau- und Leistungsbeschreibung



Immobau Schwermer GmbH & Co.KG
Steinweg 16 59929 Brilon

Neubau Wohnhaus Auf'm Werth in Olsberg

MODERN-BARRIEREFREI-KFW 55 EFFIZIENZHAUS

BAUBESCHREIBUNG

Die Ausführung entspricht den zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschreibung gültigen DIN-Normen. Änderungen durch Auflagen der Genehmigungsbehörde bzw. Statik in gestalterischer oder technischer Hinsicht behält sich der Bauträger vor. Sonderwünsche und Ausstattungsänderungen sind grundsätzlich gegen Mehr- oder Minderpreise möglich.

• Allgemein:

Mutterboden im Bereich des Gebäudes abgeschoben, seitlich gelagert. Gründungsebene für das Gebäude in der richtigen Höhe gemäß Bodengutachten durch Ausschachtung erstellen. Baustellenanschluss für Wasser und Strom und allen damit verbundenen Kosten bis zum Ende der Bauzeit. Baustelleneinrichtung mit allen erforderlichen Maßnahmen und Geräten. Bautüren vorhalten bis zum Einbau der Haustüranlagen einschließlich des erforderlichen Bauzaunes. Gerüste und Absicherungen nach geltenden Unfallverhütungsvorschriften und weiteren Normen.

• Entwässerung:

Grundleitungen innerhalb des Baugrundstückes bis zum Anschluss an die Straßenkanäle, für Schmutz- und Regenwasser aus PVC- Rohren in den erforderlichen Dimensionen herstellen. Inkl. Revisionschacht und Dichtigkeitsprüfung. Ebenso Fallstränge und Anschlussleitungen nach Vorgaben der Stadtwerke herstellen, notwendige Entlüftungen über Dach geführt.

- **Bodenplatte-Gründung:**

Fundamentgräben ausheben, Aushub seitlich gelagert. Einzel- oder Streifen-Fundamente nach der Statik frostfrei eingebaut, Fundamente nach den EVU-Richtlinien. Sauberkeitsschicht unter der Bodenplatte mit Folienabdeckung, Bodenplatte gemäß Statik und Bodengutachten.

- **Erdgeschoss – Garagen gemäß Statik:**

Garagenaußenwände aus porierten, 24 cm dicken Nut- und Feder-Ziegeln, alternativ Stahlbeton, Trennwände zwischen den Abstellräumen in Hochlochziegeln (HLZ) gemauert, geputzt bzw. KS-Stein, natur.

- **Mauerwerk Wohnungen:**

Außenwände aus porierten, 42,5 cm dicken Nut- und Feder-Ziegeln, massiv im Dünnbettverfahren geklebt, mit waagerechter Isolierung, vollfugig hergestellt, waagerechte Isolierung, wenn auf Bodenplatte stehend, den Anforderungen der Statik und dem Wärmeschutznachweis entsprechend, Öffnungen angelegt und überdeckt, Giebel abgeglichen, Sparren ausgemauert.

- **Tragende Innenwände:**

aus Hochlochziegeln (HLZ) in den Wanddicken und Festigkeitsklassen nach Bauplan und Statik und den Schallschutzanforderungen.

- **Nichttragende Innenwände:**

aus Hochlochziegeln (HLZ) oder in Trockenbau (d=12,5cm, 2-lagige Beplankung) gemäß Sinnhaftigkeit und nach Angabe Statik

- **Betondecken – und Treppen, Balkone, Stützen:**

Geschossdecke aus Fertigteilen und Ortbeton nach Statik mit glatter Unterseite. Betonkern der Geschosstreppe vom EG -> DG als Ortbeton- oder Fertigteiltreppen. Betonstützen nach Plan und Statik. Balkone als auskragende Betonteile mit thermischer Trennung zur Geschossdecke mit ISO-Korb. Herstellung Aufzugsschacht in Stahlbeton gemäß Statik und Schallschutzanforderungen.

- **Schornsteine bei Bedarf:**

1 Mantelstein 1-zügig für bauseitige Rohrleitungs-führung vom EG bis DG für Nutzung als Kamin mit Reinigungsöffnung.

- **Aufzüge:**

Personenaufzug, Kabinenmaß mind. 1,10x1,40, 1 Zugang pro Etage, einseitig angeordnet. Tür b=90, als Schiebetür, Wände und Decke aus Edelstahl, inkl. 1 Stk Spiegel, Boden bauseits, inkl. Notrufsystem

- **Zimmererarbeiten:**

Hauptdach und Nebendächer entsprechend der Zeichnung und nach der Statik, aus Nadelholz Fichte/ Kiefer KVH, NSi, schadstofffrei imprägniert. Dachaufbauten, Dachüberstand, Vordächer nach dem Bauplan, Profiltreter der Untersichten im Traufe- und Ortgangbereich, Sparrenköpfe gehobelt und profiliert. Untersichten weiß grundiert.

- **Dachdeckerarbeiten, Dacheindeckung und Abdichtungen:**

Eindeckung Hauptdach und Nebendächer mit einem Ton- oder Betonsteindachziegel, alternativ Blech-eindeckung auf dampfdiffusionsoffener Unterspannbahn bzw. Unterdeckplatte. Balkone als Kalt- oder Warmdach mit Bitumenschweißbahn abgedichtet. Kiesabdeckung auf den vom Objekt aus einsehbaren Flachdächern. Abdichtung der Bodenplatte gem. DIN. Dachflächenfenster oder RWA in allgemein zugänglichen Bereichen nach Erfordernis.

- **Klempnerarbeiten:**

Dachrinnen vorgehängt, halbrund mit Traufblechen, Fallrohre rund über Standrohre an Grundleitung angeschlossen, massive Balkonbrüstung Attika mit Abdeckung aus Zinkblech oder gleichwertig. Sonstige Verwahrungen aus Zinkblech oder gleichwertig.

- **Fenster der Wohnbereiche:**

Kunststoff-Fenster, die den Güte- und Prüfbestimmungen gemäß RAL-Richtlinie entsprechen, Farbe weiß oder grau/ anthrazit, Wärmeschutzglas nach Erfordernis des Wärmeschutznachweises entsprechend der Zeichnung, Elemente mit Einhand-Dreh-/Kippbeschlägen. Dreh-/Kipp-Türen. Elektrische Rollläden als Neubau-Aufsatzkasten Panzer in Kunststoff, überputzbar, für alle Fenster, elektromotorisch betrieben.

Sanitärinstallation:

- **Gebäude – innen Be- u. Entwässerung Entlüftung:**

Leistungen beginnen hinter den vom Versorgungsträger installierten Mess- und Absperrrichtungen, mit Filter und Druckminderventil. Die Ausführung entspricht der DIN 18381 und den jeweils gültigen Vorschriften. Kalt- und Warmwasserleitungen der Unter-Putz Installation als Mehrschicht-Verbundrohr Oventrop oder gleichwertig oder Kupfer-Edelstahlrohre entsprechend den Vorgaben der zuständigen Wasserwerke mit Wärme- und Schalldämmung.

Anschluss aller Sanitärgegenstände, Ausgussbecken, Bodeneinläufe als Unterputz- bzw.

Vorwandinstallation. Der Anschluss von Waschmaschinen und Küchenspülen erfolgt bauseits. Uhren für Kaltwasser für jede Wohneinheit.

Komplette Abwasserleitungen als schallgedämmtes Abflusssystem zur Entwässerung von Gebäuden nach DIN EN 12056 mit entsprechenden Querschnitten sowie Anschluss an die Grundleitungen mit Übergang auf das schallgedämmte Abflusssystem. In den Wohnungen Abfluss und Entlüftungsleitungen aus HT-Rohren über Dach geführt. Sowie Kaltwasser- und Wärmemengenzähler zur Abrechnung. Verteiler für die Fußbodenheizung innerhalb der Wohnung.

- **Waschtisch-Anlagen bestehend aus:**

Villeroy&Boch Waschtisch, O.novo, 650x510mm o.glw. WT-Befestigung, WT-Armatur Hansgrohe Logis Einhebel- Waschtischmischer mit Schwenk Ablauf und Zugstangen- Ablaufgarnitur o. glw.

Siphon, Eckventile. Keuco Handtuchhalter Moll 2-tlg. Feststehend o. glw. Spiegel 600 x 800 mm

- **Wand-WC-Anlagen bestehend aus:**

Villeroy&Boch O.novo wandhängendes WC, O-novo WC-Sitz o. glw. Unterputzspülkasten, Drücker Abdeckplatte, TECE now o.glw.

Papierrollenhalter und Bürstengarnitur Keuco Moll o. glw.

- **Dusch-Anlagen bestehend aus:**

Dusche bodengleich gefliest mit Duschrinne

Handbrausethermostat:

Hansgrohe Croma 100 Vario o. glw.

Comfort Brausethermostat Aufputz 0,90 m. o.glw.

Keuco Duschkorb Moll o.glw.

- **Duschtrennwände:**

Stiemert Duschkabine aus den Serien Basicline oder Classic line o.glw.

- **Sonstige Sanitäranlagen:**

Waschmaschinen- und Trockneranschluss

zentral im Wasch- und Trockenraum, dort mit zusätzlicher Wasseruhr versehen.

Küchenanschluss für Spüle und Spülmaschine.

Im Keller zentral jeweils pro Wasch- und Trockenraum

1 Stahlausgussbecken 50 cm mit 1 Zapfhahn ½“ und

Fertigablauf DN 50.

Heizung:

- **Warmwasser-Bereitung, Leitungen, Fußbodenheizung, Heizkörper:**

Luftwärmepumpe einschließlich der zentralen Wärme-verteileinrichtung, Pufferspeicher, Pumpen und Regelung im Technikraum Gebäude B. Fußbodenheizung mit Mehrschicht-Verbundrohr Oventrop oder gleichwertig, Heizkreisverteiler, elektronische Stellantriebe, Thermostate im Schalterprogramm integriert. Inbetriebnahme der Heizungsanlage einschließlich erforderlicher Einregulierungs-Arbeiten und Einweisung des Betreibers. Kostenloser Störservice für die Dauer von 1 Jahr ab Inbetriebnahme.

Wohnungsstation z. B. Oventrop Regudis zur Versorgung einer Wohnung mit Fußbodenheizung und Trinkwasser. Komplette auf Halterungsblech montierte und dichtgeprüfte Einheit. Dadurch wird nur noch 1 Wärmemengenzähler für Heizenergie für jede Wohneinheit benötigt. Die Bäder erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper, elektrisch angeschlossen. Innenliegende Bäder und WCs erhalten eine UP-Lüftungseinheit.

Elektroinstallation:

- **Installation und Leitungen, Ausstattung:**

Die gesamte Installation wird entsprechend den VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften ausgeführt bzw. entsprechend der DIN 18328.

Leistungen beginnen hinter den vom Versorgungsunternehmen installierten Übergabepunkten. (Strom, Kabelfernsehen vom örtlichen Versorger, Telefon und Internet Vodafone + Telekom-Anschluss). Die Leitungen unter Putz verlegt. Mantelleitungen NYM 5 x 1,5 und größer sind in die Wand eingeschlitzt. Hauptverteilung im Untergeschoss, Unterverteilungen für alle Wohnungen.

Der Stromverbrauch wird je Wohnung zusammen mit den zugeordneten Kellerräumen, Waschmaschinen, Trockner etc. erfasst, für Gemeinschaftsstrom ist ein zusätzlicher Zähler vorgesehen. Alle Räume mit Decken- bzw. Wandbrennstellen. Schalter und Steckdosen in quadratischer Form, Fabrikat GIRA Standard in reinweiß für Verkabelung von TV, Telefon, Türsprechanlage etc., Antennen- und Telefonleitungen enden an den Übergabepunkten.

Sprechanlage der Haupteingangs-Haustür kann mit einer Kamera zur bildlichen Erfassung des Besuchers am Hauseingang erweitert werden.

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle in Aus- oder Wechselschaltung
- 8 Steckdosen
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Elektroherdanschluss
- 1 Raumthermostat

Wohn-Essräume:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Deckenbrennstelle in Taster- oder Wechselschaltung
- 1 Brennstelle in Ausschaltung f. Außenleuchte
- 1 Brennstelle in Kontroll-Ausschaltung f. Außensteckdose
- 8 Steckdosen
- 1 TV-Anschluss
- 1 TE/LAN-Anschluss
- 1 Raumthermostat

Eingang-Diele-Garderobe-Flure:

- 1 Deckenbrennstelle in Taster- oder Wechselschaltung
- 1 Steckdosen
- 1 Rauchmelder

Bad:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung + Kontrollleuchte
- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Raumthermostat

Eltern:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 7 Steckdosen
- 1 TV-Steckdose
- 1 Raumthermostat
- 1 Rauchmelder

Kind/Gast/Arbeiten:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 5 Steckdosen
- 1 TV-Steckdose
- 1 TE/LAN-Anschluss
- 1 Rauchmelder
- 1 Raumthermostat

- **Balkone:**

Je eine Brennstelle als Kontrollschaltung mit einem Auslass + über Kontrollschalter abschaltbare Außensteckdose und Außenleuchte

- **Kellerraum/Abstellraum:**

Je eine Brennstelle mit Ausschaltung und 1 Steckdose.

Im Wasch-/Trockenraum elektrischer Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

- **Andere Räume – Ausstattung wie notwendig:**

Treppenhaus, Außenbereich, Tiefgarage, Gemeinschafts-räume = komplette Beleuchtung z. T. über Zeitschaltrelais mit einem separaten Stromkreis und Zähler.

Schwachstromklingelanlage mit Sprechanlage, Türöffner, Lichttaster, Etagentaster und Etagengong, Anschluss TV und Radio über Kabel an örtlichen Versorger. Telefonleitungen bis in die Telefonleerdosen verlegt.

Vorbereitung E-Ladestation je Garagenstellplatz

Fensterbänke:

Außenfensterbänke:

Fensteröffnungen mit Brüstungen, Fensterbank vor dem Putz vorstehend, aus Naturstein, anthrazit-grau

Innen:

Fensteröffnungen mit Brüstungen Fensterbank vor dem Putz vorstehend aus Kunststein Agglo Marmor weiß-grau

Innenputzarbeiten:

Kalkzementputz oder Gipsputz nach Zulassung, Oberfläche Qualität Q2 Innenwandflächen, mit allen Vorarbeiten wie Schlitz und Durchbrüche schließen, Fensterbänke einputzen, und allen Nachputzarbeiten.

Estricharbeiten:

Garage:

Betonsteinpflaster, falls lt. Bodengutachten möglich.

Abstell- und Nebenräume im EG:

Schwimmender Zementestrich mit Anstrich

Wohnräume sowie Flure allgemein:

Schwimmender Zementestrich – Trittschallschutz und Wärmedämmung nach Wärme- und Schallschutznachweis

Trockenbau:

Dämmung vollflächig zwischen den Sparren der Dach-schrägen und Trägern der Kehlbalckenlage nach den Angaben aus dem Wärmeschutznachweis, Verkleidung der Dachschrägen und Balkenlagen innerhalb der Wohnung mit Gipskartonbauplatte, gespachtelt, geschliffen in Q2 für nutzerseitigen Tapetengrund.

Der ungenutzte Dachraum/Spitzboden ist nicht gedämmt. Verkleidung von Vorwandinstallationen, Verkastung von Rohrleitungen und Installationen und von nicht raumhohen Ablagen als 2-lagige Beplankung.

Nichttragende Wände in Trockenbau (d=12,5cm, 2-lagige Beplankung) gemäß Sinnhaftigkeit und nach Angabe Statik

Plattierungsarbeiten:

- **Bodenfliesen in Bädern, WC:**

Richtpreis Ladenverkaufspreis einschl. MwSt. = 40,00 Euro/m²

- **Wandfliesen Bädern u. WCs:**

gestaffelt gefliest, H = 1,25-1,50 m hoch, in Duschbereichen mind. 2,0 m hoch Richtpreis

Richtpreis Ladenverkaufspreis einschl. MwSt. = 40,00 Euro/m²

Der Anschluss an nicht geflieste Wandflächen wird mit Fliesensockelplatten passend zum Bodenbelag hergestellt.

- **Beläge auf Betontreppen + Hausfluren (EG bis DG):**

Feinsteinzeugplatten, Kunststeinbelag oder Naturstein mit Sockel, eingelassene Sauberlaufmatte im Eingangsbereich.

Belag auf Balkonen/Dachterrassen:

Betonwerksteinplatten z. B. Fabrikat MARLUX bzw. Keramik o. ä., auf Kies bzw. mit Abstandhaltern über der Abdichtung verlegt.

Malerarbeiten innen:

Alle Wohnräume u. Innenwandflächen, Dachschrägen, Deckenunterseiten geglättet Qualität Q2 für nutzer-seitigen Tapetengrund und nutzerseitigen Tapetengrund/Tapete oder gleichwertig.

Stahlbetondecken in den Fluren/Treppenhaus:

gespachtelt in Qualität Q2, mit Vlies tapeziert und gestrichen.

Wände Treppenhaus:

Strukturierter Putz

- **Bodenbeläge:**

keine Bodenbeläge innerhalb der Wohnungen außer den Bodenfliesen in Bädern.

Innentüren, Haustür- Anlagen, Garagentore:

- **Wohnungen:**

Innentürelemente SKS CPL Weißlack Dekor 1562, Mittellage: Röhrenspanplatte, Bänder V3420 WF, inkl. Holzumfassungszarge mit 60 mm Bekleidungsbreite. Kantenausführung: Türblatt und Zarge mit Rundkante, Edelstahl Drückergarnitur, Nutzklasse III L-Form mit Gleitlager.

Wohnungseingangstüren B = 1,00 m wie vor, jedoch Klimaklasse III, Schallschutzklasse II; Mittellage Türblatt mit Schallschutzeinlage, absenkbare Bodendichtung, Türspion PZ-Schloss, 3-tlg. Bänder Typ V 4426 WF,

- **Haustüren:**

Türanlage aus Kunststoff- bzw. Alu-Rahmen mit Ausschnitt und klarer Isolierverglasung, Sicherheitsschloss

- **Abstell- und Nebenräume im Keller:**

Einfache weiße Türelemente mit Stahleckzarge und dort, wo erforderlich, Brandschutztüren als Stahlblechtüre

- **Garagentor:**

Hörmann Sektionaltor oder gleichwertig gegebenenfalls mit Lochblechfüllung und Elektroantrieb mit Fernsteuerung

Schlosserarbeiten:

- **Geländer der Balkone:**

Flachstahlkonstruktion pulverbeschichtet bzw. massiv gemauerte Brüstung

- **Geländer der Dachterrassen:**

Massiv mit auf- bzw. vorgesetzter Flachstahlkonstruktion als Absturzsicherung bzw. massiv gemauerte Brüstung

- **Treppengeländer und Absturzsicherung des Treppenhauses**

in h= 90cm über alle Geschosse reichend als Stahlgeländer mit Anstrich und 1-seitigem Edelstahlhandlauf oder Holzhandlauf

- **Absturzsicherungen vor den Fenstern** bei Öffnungsflügel h=<90cm mittels Flachstahlkonstruktion, lackiert.

Außenputz:

mineralischer Außenputz mit Oberputz werkgemischt in mittlerem Korn, weiß bzw. farblich abgesetzt.

Malerarbeiten außen:

Dachüberstände und sonstige offene Holzteile in weiß offenporig gestrichen. Spritzwassersockel und Balkonunterseiten in Anpassung an den Außenputz und die Dachüberstände mit entsprechender Farbe gestrichen.

Außenanlagen:

Bestehend aus der Pflasterung der Zufahrt, Hauseingänge und Stellplätze. Ggfs. Wiederherstellung der Pflasterarbeiten des öffentlichen Gehweges, sowie die Herstellung der Hausanschlüsse. Landschaftsgärtnerische Anlage von Rasenflächen und Pflanzbeeten.

Allgemeine Hinweise und Vorbehalte:

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen der Darstellung der Stellmöglichkeiten. Im Lieferumfang enthaltene, fest einzubauende Einrichtungen sind in der Baubeschreibung aufgeführt. Geringfügige Abweichungen sind gestattet, wenn sie nach Meinung des Bauträgers mit baulichen Verbesserungen verbunden und nicht wertmindernd sind.

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen im Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zum Datum der Prospektherausgabe überprüft. Die Angaben entsprechen dem gegenwärtigen Projekt- und Kenntnisstand und beruhen auf den gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstigen Vorschriften zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Änderungen sind nicht vorgesehen, bleiben aber vorbehalten. Sie können aufgrund von Irrtümern, Auslassungen, o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, Rechtsprechungen oder Verwaltungspraxis erforderlich werden und berühren die Wirksamkeit des Kaufvertrages nicht. Für das Erreichen der persönlichen und steuerlichen Ziele des Käufers kann naheliegenderweise keine Gewähr übernommen werden. Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Prospektherausgebers.

Eine gesamtschuldnerische Haftung der Vertragspartner des Käufers für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Prospektangaben ist ausgeschlossen. Etwaige Schadenersatzansprüche, auch aus dem gesetzlichen Schuldverhältnis der Vertragsanbahnung, unterliegen der Verjährungsfrist von sechs Monaten seit Kenntnis der Schadensursache, längstens aber verjähren sie mit Ablauf des dritten Kalenderjahres nach ihrer Entstehung, soweit die abzuschließenden Verträge eine andere Verjährungsfrist nicht vorsehen.

Die zukünftigen Vertragspartner des Käufers haften für die ihnen zuzurechnenden Prospektangaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der für den einzelnen Käufer geschlossenen Verträge. Im Übrigen ist die Haftung auf Fälle vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung bei Ersatz nur des unmittelbaren Schadens beschränkt.

Eine Haftung aus dem Prospekt ist ausgeschlossen.

Bauherr:

Immobau Schwermer GmbH & Co.KG
Steinweg 16
59929 Brilon

Architekt:

SMP Schmidt & Mengerlinghausen Architekten GmbH
Hauptstraße 73
59939 Olsberg

Vertrieb:

S-ImmobilienCenter
Sparkasse Hochsauerland
Am Markt 4
59929 Brilon

Aktueller Stand:

28.10.2021