

# Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung für barrierefreie Einfamilienhäuser

Hier finden Sie die wesentliche Beschreibung des Bauvorhabens in den technischen Details. Diese Unterlage wird ein Bestandteil des Werkvertrages zwischen Ihnen als Bauherren und der Vita Urbana GmbH als Bauträger.

Die Bau- und Leistungsbeschreibung versucht soweit es geht Ihnen als Erwerber ein Bild von dem zu verschaffen, was Ihr Bauträger Ihnen liefern wird. Es ist aufgrund des Bauablaufs oder der Bezugsquellen möglich, dass es zu Abweichungen kommt. Jeder Handwerksbetrieb hat seine festen Lieferanten. Dieser kann möglicherweise nicht von allen Herstellern liefern oder Hersteller ändern das Design oder die Bezeichnung. Grundsätzlich arbeiten über-wiegend einheimische Handwerksbetriebe auf der Baustelle und verbauen nur Material, welches den deutschen Gesetzen, DIN-Normen und Qualitätsstandards entspricht. An verschiedenen Stellen dieser Baubeschreibung werden Sie daher den Zusatz „o. ä.“ (= oder ähnlich) finden. Wenn ein anderes Material als das hier beschriebene verbaut wird, so ist es von mindestens gleichwertiger Qualität.

**Allgemeines** Das Grundstück steht im Eigentum des Bauherrn, er wird ggf. erforderliche Bodengutachten einzuholen und dem Bauträger zur Verfügung zu stellen. Es wird von ebenem Gelände mit Bodenklasse 3 bis 4 ausgegangen. Das Haus wird als eingeschossiges Einfamilienhaus gemäß Planzeichnung in massiver Bauweise barrierefrei nach DIN 18040-2, teilweise mit integrierter Garage, erstellt. Sonderwünsche und Ausstattungsänderungen sind grundsätzlich gegen Mehr- oder Minderpreiserstattung möglich.

**Planung/Bauantrag/Bauanzeige** Die Unterlagen für das Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren werden inklusive Statik und EnEV-Nachweis komplett angefertigt. Die Ausführung entspricht den am Tag des Bauantrages/der Bauanzeige gültigen DIN-Normen und der an diesem Tag gültigen Energie-Einspar-Verordnung (=EnEV). Änderungen durch Auflagen der Genehmigungsbehörde bzw. der Statik in gestalterischer oder technischer Hinsicht behält sich der Planer vor.

**Bauwesenversicherung** Im Festpreis ist die Prämie für eine Bauwesenversicherung enthalten, die für jedes Bauvorhaben abgeschlossen wird.

**Baustelleneinrichtung** Die Baustelle wird mit allen erforderlichen Geräten eingerichtet. Bauwasser und Baustrom während der Bauphase werden vom Unternehmer gestellt.

**Erdarbeiten** Der Mutterboden (falls vorhanden) wird abgeschoben und seitlich gelagert. Überschüssiger Boden kann auf Kosten des Bauherrn entsorgt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird ein Grobplanum hergestellt.

**Fundamente** Die Fundamente werden nach DIN hergestellt und frostfrei gegründet.

**Kanalanschluss** Die Abwässer und das Regenwasser werden dem kommunalen Kanalnetz zugeführt (bis maximal 10 m Leitungslänge, Revisionsschächte sind nicht im Leistungsumfang enthalten).

## Rohbau

**Fundamente** Die Fundamente werden gemäß der Statik und der DIN hergestellt und frostfrei gegründet.

**Mauerwerk** Das Außenmauerwerk ist ein 17,5 cm starkes Hochlochziegel-Mauerwerk. Hierauf Wärmedämmverbund-system gemäß EnEV mit Außenputz. Das Innenmauerwerk wird in Hochlochziegeln entsprechend den statischen, konstruktiven Erfordernissen 17,5 cm bzw. 11,5 cm dick. Die nicht belasteten Innenwände werden mit Gasbetonsteinen (alternativ aus Gipskartonständerwerk) erstellt.

- Innenputz** Alle gemauerten Wände werden mit Gipsputz versehen.
- Abdichtung** Die horizontale und vertikale Abdichtung erfolgt nach den entsprechenden DIN-Vorschriften.
- Pultdach** Das Dach wird als Pultdach ausgeführt. Holzdachstuhl nach Statik, Dachneigung, Drempehöhe und Dachüberstände nach Zeichnung. Ausführung: Schnittholz der Güteklasse II laut Statik in den erforderlichen Abmessungen.
- Dacheindeckung** Unterspannbahn, Konterlattung, Lattung. Die Eindeckung erfolgt mit einem Tondachstein nach Wahl des Bauträgers bzw. entsprechend dem am Bauort gültigen Bebauungsplan, einschließlich der erforderlichen Firste, Lüftungsziegel und Dunstrohraufsätze. Vorgesehen für die Eindeckung ist ein Braas Tegalit-Dachstein, Farbe aus dem Braas-Tegalit-Sortiment. Die Dachüberstände (sofern vorgesehen) erhalten an der Unterseite der Sparren eine Verkleidung mit Kunststoffprofilen (weiß).
- Dachrinnen und Fallrohre** Es werden vorgehängte Rinnen in Titanzink mit erforderlichen Rinneisen und Fallrohren an die Regenrohrleitungen angeschlossen. Standrohr ca. 40 cm aus Hartkunststoff.
- Fassaden** Auf die Außenwände wird ein Wärmedämmverbundsystem gemäß EnEV 2009 aufgebracht. Außen wird ein Kunstharzputz aufgezogen
- Ausbau**
- Gipskarton-/Trockenbauarbeiten** Zwischen den Sparren wird eine Dämmung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) eingebracht. Die Dämmung erhält unterseitig eine Folie.
- Estricharbeiten** Es wird schwimmender Estrich eingebracht, einschließlich Trittschall- und Wärmedämmung, in der Garage Estrich auf Trennfolie.
- 
- Innenwand- und Deckenflächen** Alle Wände (außer Garage und Hauswirtschaftsraum) werden tapezierfertig gespachtelt oder geputzt. Dachschrägen und Kehlbalkendecken werden unterseitig mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Stöße der Gipskartonplatten von werden malerfertig gespachtelt.
- Wand- und Bodenbeläge**
- Fliesenarbeiten** Für alle Fliesen gilt: Fliesenauswahl aus dem Sortiment des Verkäufers, Materialpreis bis 30,00 € je qm brutto, (Format bis ca. 30 cm x 60 cm, größere Formate können aufgrund der aufwändigeren Verlegung zu Mehrkosten führen).
- Bad** Die Wände werden im Bereich der Dusche ca. 2,00 m hoch verflieset, die übrigen Wände erhalten einen Fliesenbelag bis ca. 1,20 m Höhe.
- Gäste-WC** Die Wände im Gäste-WC werden 1,20 m hoch verflieset.
- Küche** Fliesenspiegel über den Küchengeräten bis zu einer Größe von 3,00 m<sup>2</sup>
- Fußböden** Die Fußböden im Bad, dem Gäste-WC, in der Küche, im Hauswirtschaftsraum und im Flur werden gefliest. Küche und Flur erhalten dazu passende Sockelfliesen.
- In den Wohn- und Schlafräumen wird ein Holzparkett verlegt. (Parkett aus dem Sortiment des Verkäufers bis zu einem Preis von 80,00 € je qm brutto für die fertige Arbeit einschl. Sockelleisten)
- Malerarbeiten** Alle Innenwände und Decken werden mit Raufaser tapeziert und deckend weiß gestrichen oder mit entsprechenden preisgleichen Tapeten tapeziert. Die Pfettenköpfe sind vorgestrichen und werden vom Maler mit einem Endanstrich versehen.

## Fenster/Haustür/Innentüren

- Haustür** Die Haustür besteht aus Holz; Farbe nach Wahl des Bauherrn; Ausführung siehe Ansichtszeichnung, Sicherheitsklasse WK II, (Wert bis 2.500,00 € brutto einschl. Einbau)
- Fenster und Terrassentüren** Es werden Kunststofffenster mit Isolierverglasung in der Farbe grau foliert (oder Farbe nach Wahl des Bauherrn) eingebaut. Die Brüstungshöhen und Fenstergrößen werden gemäß Zeichnungen ausgeführt. Die Fenster im Erdgeschoss werden in der Sicherheitsklasse WK II ausgeführt. Dachflächenfenster (sofern vorgesehen) vom Hersteller Velux, Typ GGU, Größe lt. Zeichnung.
- Fensterbänke** Außen werden Fensterbänke aus Aluminium eingebaut. Im Haustürbereich und in den bodentiefen Fensterelementen werden Steinfensterbänke (z. B. Anröchter Stein) eingesetzt. Die Innenfensterbänke bestehen aus Marmor (z. B. Adria-Blume); in der Küche, im Bad und im WC aus Fliesen.
- Glaserarbeiten** Alle Wandfenster und Türen werden mit Mehrkammer-Kunststoffprofilen ausgestattet und erhalten eine Dreischeiben-Isolierverglasung nach DIN, UG-Wert des Glases = 0,7
- Innentüren** Kunststoffbeschichtete Türen in Weißlack oder Buche Natur-Optik mit Röhrenspaneinlage mit Bundbartschloss. Das Rohbaurichtmaß beträgt 1,01 m Breite und 2,11 m Höhe, im Gäste-WC Breite = 81 cm. Türen im Bad und WC mit WC-Garnitur, Griffe aus dem Sortiment des Verkäufers.
- Garagentor** Sektionaltor mit elektrischem Antrieb über Funkfernbedienung und Schalter in der Garage. Farbe: lichtgrau

## Haustechnische Anlagen

- Heizungsinstallation** Die Heizung (aktuelles Modell eines deutschen Markenherstellers) wird als Erdwärmeanlage mit Tiefenbohrung auf Basis Bodenklasse 3 bis 4 ausgeführt. Es wird eine Heizungswärmepumpe mit Warmwasserspeicher eingebaut. Die einzelnen Räume werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die Heizzonen je Raum über Thermostate angesteuert.
- Sanitärinstallation** Entwässerungsleitungen in den erforderlichen Querschnitten. Die Küche erhält einen Anschluss für Spüle, Wasserfilter und Spülmaschine ohne Armaturen. Im Hauswirtschaftsraum werden ein Waschmaschinenanschluss und ein Trockneranschluss installiert. Weiterhin wird im Hauswirtschaftsraum ein Schmutzwasserbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss installiert. Ablufttrockner können am Abluftrohr angeschlossen werden.
- Wasserleitungen** Sämtliche Wasserleitungen werden in Kunststoff verlegt.
- Objekte im Bad**
- 1 Waschtisch** ca. 650 mm
  - 1 WC wandhängend** mit eingebautem Spülkasten
  - Toilettensitz mit Deckel**
  - 1 Stahlbadewanne** ca. 1700 x 750 mm, Saniform
  - 1 Dusche** ca. 1200 x 1200 mm, bodeneben ausgeführt. Der Boden wird komplett gefliest, der Abfluss im Boden eingebaut.
- Armaturen**
- Waschtisch:**  
Einhebel-Mischbatterie mit Zugknopfablauf
- Stahlbadewanne:**  
Einhebel-Mischbatterie mit Metall-Brauseschlauch
- Dusche:**  
Einhebel-Mischbatterie mit verchromter Brausegarnitur, verchromter Brausestange und Metall-Brauseschlauch, Handbrause

<b>Zubehör</b>	<p><b>1 Kristallspiegel</b>, ca. 800 x 1000 mm o. ä.  <b>1 Handtuchhalter</b>, 2-teilig  <b>1 Papierrollenhalter</b>  <b>1 Badetuchhalter</b> ca. 800 mm lang</p>
<b>Objekte Gäste-WC</b>	<p><b>1 WC wandhängend</b> mit eingebautem Spülkasten  <b>Toilettensitz mit Deckel</b>  <b>1 Waschtisch</b> ca. 500 mm</p> <p><u><b>Zubehör:</b></u>  <b>1 Kristallspiegel</b>, ca. 600 x 800 mm o. ä.  <b>1 Papierrollenhalter</b>  <b>1 Handtuchhalter</b>, 2-teilig</p>
<b>Objekte</b>	<p>Alle eingebauten Porzellanobjekte werden in den Sanitärfarben weiß geliefert. Hersteller z. B. Villeroy &amp; Boch oder Keramag Renova Nr. 1, Armaturen z. B. von Grohe, Kludi oder Ideal Standard oder ähnlich.</p>
<b>Wasserfilter</b>	<p>In der (nicht im Leistungsumfang enthaltenen) Einbauküche wird nach deren Aufbau unterhalb der Spüle im Spülenunterschrank ein e-Spring™ Wasserfilter zur Aufbereitung von Leitungswasser zu Trinkwasser eingebaut. Dieser Kombinationsfilter aus UV-Licht und Aktivkohle filtert Schadstoffe, die potentiell im Trinkwasser enthalten sein können und vernichtet 99,99 % der Bakterien und Viren. Ein zusätzlicher Wasserhahn wird in Absprache mit dem Bauherrn an der Küchenspüle eingebaut. Bitte rechtzeitig bei der Küchenplanung berücksichtigen!</p>
<b><u>Elektroinstallation</u></b>	<p>Die Einspeisung aus dem Niederspannungsnetz erfolgt entsprechend der gültigen DIN ab Übergabestation der Versorger im Haus. Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach VDE- sowie EVU-Vorschriften. Hauptverteilung mit Zähler und Unterverteilung. Schalter und Steckdosen Hersteller z. B. Gira, Programm Standard 55, rein weiß glänzend, oder ähnlich</p>
<b>Küche</b>	<p>8 Steckdosen, 1 Kraftstromanschluss für E-Herd, 1 Steckdose für Spülmaschine, 1 Anschluss für Wasserfilter, 1 Ausschaltung für Deckenbeleuchtung</p>
<b>Wohn-/Esszimmer</b>	<p>8 Steckdosen, 2 Ausschaltungen für Deckenbeleuchtung, 1 Satelliten-TV-Anschluss, 1 Leerdose für Telefonanschluss</p>
<b>Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer</b>	<p>je Zimmer 6 Steckdosen, 1 Ausschaltung für Deckenbeleuchtung, 1 Satelliten-TV-Anschluss, 1 Leerdose für Telefonanschluss</p>
<b>Bad</b>	<p>1 Doppelsteckdose, 1 Wechselschaltung für Deckenbeleuchtung, 1 Ausschaltung für Wandleuchte</p>
<b>Diele/Flur</b>	<p>1 Wechselschaltung für Deckenbeleuchtung, 2 Steckdosen, Klingeltrafo mit Taster (außen) und Gong</p>
<b>Gäste-WC</b>	<p>1 Ausschaltung für Beleuchtung, 1 Doppelsteckdose</p>
<b>Terrasse</b>	<p>1 Außensteckdose, 1 Wandauslass von innen schaltbar</p>
<b>Garage</b>	<p>1 Ausschaltung für Beleuchtung, 1 Wandauslass, 1 Feuchtraum-Doppelsteckdose, Anschluss und Schalter für Antrieb des Garagentors</p>
<b>Hauswirtschaftsraum</b>	<p>1 Wechselschaltung für Beleuchtung, 1 Wandauslass, je 1 Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner, 3-fach-Steckdose</p>

- Eingangsbereich** 1 Wandauslass außen, Schaltung über Bewegungsmelder
- Rauchmelder** In den Wohn- und Schlafräumen sowie in den Küchen werden Rauchmelder eingebaut, diese sind über die behördlichen Vorschriften hinaus untereinander vernetzt.
- Satelliten-TV-Anlage** digitale Satellitenanlage auf dem Dach mit Anschlüssen zum TV in allen Wohn- und Schlafräumen (Receiver sind nicht im Leistungsumfang enthalten.)
- Hausanschlüsse** Die erforderlichen Hausanschlüsse gehören nicht zum Leistungsumfang, jedoch werden die dafür notwendigen Anträge vom zuständigen Bauleiter organisiert.
- Außenanlagen** Außenanlagen, Terrassen und Zuwegungen zum Hauseingang und zur Garage sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Das Grundstück wird mit einem Grobplanum für Bepflanzung vorbereitet.
- Hinweise** Für Elektro- und Sanitärinstallationen, Türen, Fenster, Malerarbeiten, Fliesen und Parkett stehen dem Erwerber über die vorstehend genannten Materialien und Preise hinaus gegen Zuzahlung umfangreiche Angebote zur Verfügung. Die Bauleitung und die ausführenden Handwerker beraten hierzu gerne.
- Sonderwünsche, Änderungen und Eigenleistungen können im Rahmen der Baugenehmigung und des Baufortschritts gerne berücksichtigt werden. Sie müssen rechtzeitig vor Baubeginn, auf jeden Fall aber vor Ausführung abgeklärt sein, so dass der Bauablauf durch sie unbeeinträchtigt bleibt.
- Die in den Zeichnungen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Möbel dienen nur der visuellen Darstellung und sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

(Stand 07/2013)