

Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung für barrierefreie Eigentumswohnungen

Hier finden Sie die wesentliche Beschreibung des Bauvorhabens in den technischen Details. Diese Unterlage wird ein Bestandteil des notariellen Kaufvertrages 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.

Planung/Bauantrag/Bauanzeige Das Haus wird als mehrgeschossiges Wohnhaus gemäß den Planzeichnungen in massiver Bauweise barrierefrei nach DIN 18040-2 erstellt. 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. Sonderwünsche und Ausstattungsänderungen sind grundsätzlich gegen Mehr- oder Minderpreiserstattung möglich.

Bauwesenversicherung/Baustelleneinrichtung Im Festpreis ist die Prämie für eine Bauwesenversicherung enthalten. Die Baustelle wird mit allen erforderlichen Geräten eingerichtet. Bauwasser und Baustrom während der Bauphase sind im Festpreis enthalten.

Erdarbeiten/Außenanlagen Der Mutterboden wird abgeschoben und seitlich gelagert. Überschüssiger Boden und Aushub der Baugrube werden entsorgt. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Wege und Stellplätze mit Betonverbundstein o. ä. gepflastert. Der Hauseingang wird barrierefrei ausgeführt. Der Gartenbereich wird mit vorhandenem Mutterboden auf die geplante Geländehöhe modelliert und erhält eine Raseneinsaart. Die Gemeinschaftsflächen erhalten teilweise eine Bepflanzung.

Anschlüsse Hausanschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekom sind im Festpreis enthalten.

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

Kellermauerwerk Die im Erdreich liegenden Außenwände werden aus WU-Beton nach statischen Erfordernissen erstellt. Die Innenwände werden in Kalksandstein erstellt, Stärke gemäß Statik. Der Hauswirtschaftsraum im Keller erhält einen ca. 40 cm hohen und ca. 75 cm tiefen gemauerten Sockel zum Aufstellen der Waschmaschinen und Trockner nebeneinander.

Mauerwerk Das Außenmauerwerk ist ein 17,5 cm starkes Hochlochziegel-Mauerwerk. Hierauf Wärmedämmverbundsystem 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. Die Treppenhauswände werden aus Kalksandstein erstellt, Schallschutz 53 dB. Aufzugsschächte werden entsprechend den Zeichnungen und der Statik in Beton erstellt. Sofern Garagen vorgesehen sind: es werden entweder Betonfertiggaragen errichtet oder sie erhalten ein Außenmauerwerk aus Kalksandstein entsprechend Statik und Bauzeichnung.

Geschossdecken	Es werden Stahlbetonfertigteildecken entsprechend der statischen Berechnung eingebaut, Schallschutz 54 dB. Die oberste Geschossdecke wird als Bestandteil des Dachstuhls in Holzkonstruktion gemäß Zeichnung und Statik erstellt und mit Gipskarton verkleidet.
Innenputz	Alle gemauerten Wände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden mit Gipsputz versehen. Die Fugen der Stahlbetondeckenplatten werden geschlossen und verspachtelt.
Abdichtung	Die horizontale und vertikale Abdichtung erfolgt nach den entsprechenden DIN-Vorschriften.
Dach	Das Dach wird als Satteldach mit Dachneigung, Drempelhöhe und Dachüberständen nach Zeichnung ausgeführt. Schnittholz der Güteklasse II in den laut Statik erforderlichen Abmessungen. Eindeckung: Unterspannbahn, Konterlattung, Lattung und Tondachstein Braas Tegalit o. ä. nach Wahl des Bauträgers bzw. entsprechend dem am Bauort gültigen Bebauungsplan, einschließlich der erforderlichen Firste, Lüftungsziegel und Dunstrohraufsätze. Die Dachüberstände (sofern vorgesehen) erhalten an der Unterseite der Sparren eine Verkleidung mit weißen Kunststoffprofilen o. ä.
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 aufgebracht. Außen wird ein Kunstharzputz aufgezogen
Gipskarton-/Trockenbauarbeiten	Zwischen den Sparren wird eine Dämmung gemäß 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 Kehlbalckendecken werden unterseitig mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Stöße der Gipskartonplatten werden malerfertig gespachtelt.
Treppen	Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton, Stufen und Podeste mit Natursteinbelag (nach Wahl des Bauträgers). Geländer im Treppenhaus in Edelstahlausführung.
Aufzug	Damit sämtliche Etagen barrierefrei erreicht werden können, wird im Haus ein Personenaufzug eingebaut. Der Aufzug (Größe und Ausstattung entsprechend DIN 18040-2) wird ausgeführt mit Aufzugskabine mit Doppeltüren, diese sind mit ausreichend großen Lichtausschnitten ausgestattet.
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 verflies, die übrigen Wände erhalten einen Fliesenbelag bis ca. 1,20 m Höhe.
Gäste-WC	Die Wände im Gäste-WC werden 1,20 m hoch verflies.
Küche	Fliesenspiegel über den Küchenunterschrank bis zu einer Größe von 3,00 m ²
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 einschließlich Sockelleisten)

- Balkone/Terrassen** Die Balkone und Terrassen erhalten einen Plattenbelag auf Schotterbett (Material aus dem Sortiment des Verkäufers). Die Geländer der Balkone werden aus pulverbeschichtetem Stahl erstellt, die Brüstungen mit mattem Verbundsicherheitsglas gefüllt, Farben nach Wahl des Bauträgers.
- Treppenhaus** Vom Eingangsbereich des Erdgeschosses bis hinunter in den Kellerflur werden die Wände bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m mit Feinsteinzeug gefliest.
- 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.
- Haustür** Die Haustür besteht aus Aluminium; Farbe nach Wahl des Bauträgers; Ausführung siehe Ansichtszeichnung, mit elektrohydraulischer Türöffnung, Sicherheitsklasse WK II. Im Haustürbereich wird eine Briefkastenanlage mit Klingeltableau und Video-Gegensprechanlage zu den Wohnungen eingebaut.
- Fenster und Terrassentüren** Es werden Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Farbe nach Wahl des Bauträgers) 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.
- Kellerfenster** Die im Erdreich liegenden Kellerfenster werden in Kunststoff ausgeführt. Außen werden Kunststofflichtschächte mit verschraubter Gitterrostaufgabe angebracht.
- Fensterbänke** Außen werden Fensterbänke aus Aluminium eingebaut. 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 gemäß EnEV.
- 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. Alle Wohnungseingangstüren werden in Weiß und in der Sicherheitsklasse WK II ausgeführt und erhalten einen Türspion. Kellertüren: kunststoffbeschichtete Türen in Weißlack mit Blendrahmen in Holz.
- Garagentore** Sofern Garagen vorhanden, erhalten diese Sektionaltore mit elektrischem Antrieb über Funkfernbedienung und Schalter in der Garage. Farbe nach Wahl des Bauträgers.
- Heizungsinstallation** Die Heizung (aktuelles Modell eines deutschen Markenherstellers) wird als Erdwärmeanlage mit Tiefenbohrung ausgeführt. Es wird eine Heizungswärmepumpe mit Warmwasserspeicher für die zentrale Warmwasserbereitung 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 gemeinsamen Hauswirtschaftsraum im Keller 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
- Zubehör**
- 1 Kristallspiegel**, ca. 800 x 1000 mm o. ä.
 - 1 Handtuchhalter**, 2-teilig
 - 1 Papierrollenhalter**
 - 1 Badetuchhalter** ca. 800 mm lang
- Objekte Gäste-WC**
- 1 WC wandhängend** mit eingebautem Spülkasten
 - Toilettensitz mit Deckel**
 - 1 Waschtisch** ca. 500 mm
- Zubehör:**
- 1 Kristallspiegel**, ca. 600 x 800 mm o. ä.
 - 1 Papierrollenhalter**
 - 1 Handtuchhalter**, 2-teilig
- Objekte** Alle eingebauten Porzellanobjekte werden in den Sanitärfarben weiß geliefert. Hersteller z. B. Villeroy & Boch oder Keramag Renova Nr. 1 plan, Armaturen z. B. von Grohe, Kludi oder Ideal Standard oder ähnlich.
- Elektroinstallation** 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
- Küche** 8 Steckdosen, 1 Kraftstromanschluss für E-Herd, 1 Steckdose für Spülmaschine, 1 Anschluss für Wasserfilter, 1 Ausschaltung für Deckenbeleuchtung
- Wohn-/Esszimmer** 8 Steckdosen, 2 Ausschaltungen für Deckenbeleuchtung, 1 Satelliten-TV-Anschluss, 1 Leerdose für Telefonanschluss
- Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer** je Zimmer 6 Steckdosen, 1 Ausschaltung für Deckenbeleuchtung, 1 Satelliten-TV-Anschluss, 1 Leerdose für Telefonanschluss
- Bad** 1 Doppelsteckdose, 1 Wechselschaltung für Deckenbeleuchtung, 1 Ausschaltung für Wandleuchte
- Diele/Flur** 1 Wechselschaltung für Deckenbeleuchtung, 2 Steckdosen, elektrische Türöffner in Verbindung mit Video-Gegensprech- und Klingelanlage
- Gäste-WC** 1 Ausschaltung für Beleuchtung, 1 Doppelsteckdose

- Balkon/Terrasse** 1 Außensteckdose, 1 Wandauslass, von innen schaltbar
- Treppenhaus** Wand- bzw. Deckenbeleuchtung über Bewegungsmelder als 5-Minuten-Lichtanlage.
- Keller** je Abstellraum eine Schiffsarmatur mit Ausschaltung, 2 Steckdosen, Hauswirtschaftsraum: Schiffsarmaturen mit Bewegungsmelder, je Wohnung eine Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner, in den Fluren Schiffsarmaturen mit Bewegungsmelder
- Eingangsbereich** 1 Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder
- Garage/n (sofern vorgesehen)** 1 Ausschaltung für Beleuchtung, 1 Wand- oder Deckenauslass, 1 Feuchtraum-Doppelsteckdose, Anschluss und Schalter für Antrieb des Garagentors
- Hauswirtschaftsraum** 1 Wechselschaltung für Beleuchtung, 1 Wandauslass, je 1 Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner
- 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).
- Wasserfilter** 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!
- 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 01/2014)