

Bauleistungsbeschreibung Stand: 08.04.2015

1. LAGE UND VORHABEN

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weißes Kreuz“ der Stadt Rostock. Das Bauvorhaben grenzt an die Tessiner Straße und ist ca. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Es ist geplant auf dem Gelände 4 Wohngebäude zu erstellen, von denen im ersten Bauabschnitt die Häuser W1 und W2 und im zweiten Bauabschnitt die Häuser W3 und W4 errichtet werden sollen.

Die Gebäude werden mit 5 Vollgeschossen inkl. der Garage im Erdgeschoss und zwei ausgebauten Dachgeschossen gebaut.

2. ALLGEMEINE HINWEISE

Grundlage der Bauausführung sind diese Baubeschreibung sowie die Grundrisse und die Ausführungsstatik. Die in den Plänen vorgenommene zeichnerische Möblierung einschließlich der Küchen und Badeinrichtung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch kein Leistungsbestandteil. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für das Entnehmen von Maßen. Exakte Maße zum Bestellen von Einbaumöbeln benötigen prinzipiell ein direktes Aufmaß vor Ort. Die in den Grundrissen angegebenen Maße sind reine Rohbaumaße und beinhalten keinen Innenputz sowie Wandbekleidungen aus Fliesen oder Tapeten. Technische Änderungen sowie Anpassungen dieser Baubeschreibung, die durch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannte behördliche Auflagen erforderlich werden (Stadtplanung, Baugenehmigungsaufgaben, Bauaufsicht, Prüfstatiker, Feuerwehr etc.) sind zulässig und bleiben ausdrücklich dem Verkäufer vorbehalten.

Sämtliche Leistungen, die im Zusammenhang mit dem beschriebenen Bauvorhaben stehen unterliegen den Grundlagen der VOB Teil C in der Fassung 2012, den Vorschriften der DIN, den allgemeinen anerkannten Regeln der Bautechnik und den Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Gesetze.

Die Gebäude werden nach der aktuellen Wärmeschutzverordnung (EnEV 2014) und dem Gesetz über regenerative Energien erstellt. Die Gebäude erreichen KfW-70-Standard.

Das Gebäude wird nach den Schallschutzrichtlinien der DIN 4109 Beiblatt 1 errichtet.

3. PLANUNG UND GENEHMIGUNG

Sämtliche Planungen, Bauzeichnungen sowie statische und bautechnische Berechnungen sind erstellt und werden behördlich genehmigt. Die Baugenehmigung ist bereits erteilt.

4. VERSICHERUNGEN

Die Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung während der Bauzeit sind im Kaufpreis enthalten.

5. HAUSANSCHLÜSSE

Die Installationskosten und Hausanschlussgebühren für die Ver- und Entsorgungsträger wie Strom, Gas, Wasser, Abwasser sind im Kaufpreis enthalten. Die Wohnungen werden über eine zentrale Kraft-Wärme-Kopplungsanlage mit Wärme zur Raumheizung und zur Bereitung von Brauchwarmwasser versorgt.

6. ROHBAU

Auf Grundlage der statischen Berechnungen und des Bodengutachtens erfolgt die Gründung auf tragfähigem Grund. Die Garage wird mit Betonwänden, alternativ mit Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. Die Sohle und die tragenden Decken werden ebenfalls in Stahlbeton hergestellt. Die Garagensohle wird alternativ und abweichend zur Bauweise zur EC 2 Norm, Tabelle 4,1,b, und dem DBV Merkblatt Heft 20 für Parkhäuser und Tiefgaragen mit einem hochabriebfesten selbstnivellierenden Zementfließestrich in einer Stärke von ca. 7 mm hergestellt. Dieser bietet eine große Sicherheit vor Tausalzeinwirkungen durch hohe Dichte und einem chloridbindenden Zementanteil. Fahrbahn und Stellplatzmarkierungen können direkt aufgebracht werden.

Die Außenwände werden nach statischen Anforderungen in Kalksandsteinmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Stärke nach Energieeinsparverordnung 2014) ausgeführt. Die Farbe der

Außenwände wird in Abstimmung mit der Gesamtanlage durch den Architekten festgelegt.

Die tragenden Innenwände werden mit Kalksandsteinmauerwerk errichtet. Die Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden mit einem zweischaligen Kalksandsteinmauerwerk mit innenliegender Dämmung hergestellt. Die Oberflächen der gemauerten Wände werden innen mit einem Gipsputz verputzt. Die nichttragenden Innenwände werden in Kalksandsteinmauerwerk, alternativ in Trockenbauweise errichtet.

Die Treppen werden als Stahlbetonfertigteiltreppen geliefert. Der Belag aus Feinsteinzeug. Das Geländer wird als Stabstahlgeländer mit einem Edelstahlhandlauf hergestellt. Farbe des Geländers nach Wahl des Architekten.

Die Dachgeschosswohnungen erhalten einen Kaminzug zum Anschluss eines Kaminofens.

7. DACHKONSTRUKTION / DACHAUSBAU

Die Dachkonstruktion wird gemäß Statik als Holzkonstruktion hergestellt. Die oberste waagerechte Deckenebene wird gedämmt (Stärke nach EnEV 2014). Die sichtbare Dachhaut wird mit Betondachsteinen eingedeckt. Farbe nach Wahl des Architekten. Alle Dachschrägen, Drempele und Dachdecken im Innenbereich werden mit Unterkonstruktion und Gipskarton beplankt.

Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink. Alle Verblechungen am Dach und Anschlüsse (z.B. Wandanschlüsse) werden mit Zinkblech hergestellt.

8. BALKONE

Die Balkonplatten werden in Stahlbeton gefertigt. Die Geländer der Balkone und die Absturzsicherungen vor den Fenstern werden als verzinkte Stahlkonstruktion mit Pulverbeschichtung erstellt.

Die Balkone und Dachterrassen erhalten eine Bodenkonstruktion aus Lärchenholz, einschl. Unterkonstruktion.

Die Terrassen im 1.OG werden mit Betonplatten 40/40 oder 50/50 cm auf Betonstetlagern verlegt.

9. HEIZUNG UND WARMWASSER / ENTLÜFTUNG

Die Wohnungen werden entsprechend der Wärmebedarfsberechnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Beheizung erfolgt wirtschaftlich und umweltschonend mit zentral produzierter Fernwärme. Die Energiezentrale (KWK) befindet sich in Haus W1. Von dort wird in alle Gebäude die Wärme über gedämmte Rohrleitungen verteilt. Die Rohrleitungen in den Häusern werden in den entsprechenden Dimensionierungen und Dämmungen durch den Bauträger erstellt. Die Anlagen bis zum Absperrventil hinter dem Hauseintritt sind Eigentum des Versorgers. Für die Versorgung der Gebäude wird zwischen dem Versorger und der Wohnungseigentumsgemeinschaft ein Wärmeliefervertrag abgeschlossen.

Die Warmwasserversorgung wird dezentral in den einzelnen Wohnungen in Wohnungsübergabestationen erstellt, in der das Verbrauchswarmwasser über einen Wärmetauscher produziert wird. Der Verbrauch der Wärmemenge für Heizung und Warmwasser und des Kaltwassers wird je Wohnung separat gezählt. Die Kaltwasser- und Wärmemengenzähler werden vom dem Wärmeproduzenten gemietet.

Die Rohrmontage erfolgt mit der vorgeschriebenen Wärmedämmung. Die Entlüftung der innenliegenden (fensterlosen) Bäder, WC und Abstellräume wird entsprechend dem Lüftungskonzept sichergestellt. Küchenräume erhalten keine Abluftanlagen.

10. SANITÄRARBEITEN

Rohrmontage der Wasserleitungen in den erforderlichen Stärken für Kalt- und Warmwasser mit vorgeschriebener Wärmedämmung. Die Abwasserleitungen werden mit Abflussrohren in den erforderlichen Stärken und Schalldämmwerten ausgeführt.

Sanitärobjekte:

- Waschtisch in den Bädern: Keramag Renova Nr. 1 Plan, 85 x 48 cm
- Waschtischbatterie: Grohe Essence Einhand-Waschtischbatterie
- WC: Keramag, Renova Nr. 1 Plan, weiß, einschl. Sitz und Deckel Renova Nr. 1 Plan
- Badewanne: Keramag, Renova Nr. 1, Rechteckwanne (Größe Raumabhängig)
- Wannenbatterie: Grohe Essence, Einhand Brausebatterie + Brausegarnitur
- Duschwanne: Keramag, Renova Nr. 1, Rechteckwanne 90 x 90 x 2,5 cm
- Duschbatterie: Grohe Essence, Einhand Brausebatterie als Aufputzbatterie + Rainshower Classic mit 3 Strahlarten, Brauseschlauch Silverflex und Stange 90 cm
- Duschtrennwand: teilgerahmte Klarglasdusche, Höhe 195 cm, ESG transparent, Rahmen silbermatt, Grundmaß Dusche 90 x 90 cm nach den Grundrissen des Architekten, Einstiege als Pendeltüren (bei zwei festen Wänden) oder als Flügeltüren
- Spiegel 80 x 100 cm
- Küchenanschlüsse für Warm- und Kaltwasser, Abwasser werden erstellt.

11. ELEKTROINSTALLATION

Jede Wohnung erhält einen separaten Stromzähler; das Haus zusätzlich einen allgemeinen Zähler. Der zentrale Stromanschluss der Häuser W1 bis W4 liegt in der Energiezentrale des Hauses W1. Hierdurch wird jedem Wohnungseigentümer ermöglicht, vergünstigten, dezentral erzeugten Strom direkt aus der Energiezentrale zu beziehen.

Die Außen-, Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung wird über den Allgemeinzähler geführt. Die Leuchten für die Gemeinschaftsbereiche (Keller, Außenbeleuchtung, Flure, Treppenhaus) sind im Preis enthalten.

Das Gebäude wird mit einer Klingelanlage einschl. Videoübertragung ausgestattet. Es werden die notwendigen Rauchmelder in den Wohn- und Aufenthaltsräumen installiert. Diese werden über die Hausverwaltung von einem Dienstleister gemietet und über die Nebenkosten abgerechnet. Das Haus erhält einen Kabelanschluss. Die Teilnahme am Kabelfernsehen obliegt jedem Käufer nach freier Wahl.

Jede Wohnung erhält folgende Gesamtausstattung mit weißen Steckdosen und Schaltern der Firma Gira, Modell E2, reinweiß glänzend.

Küche: 1 Herdanschluss, 1 Geschirrspülanschluss, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Steckdose für Dunstabzugshaube, 1 Beleuchtung Schaltbar für Küchenzeile, 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 2 Doppelsteckdosen

Bad: 1 Einzelsteckdose, 1 Ausschaltung auf 1 Wandbrennstelle, 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Doppelsteckdose, 1 E-Schaltung für Raumbelüftung (bei innenliegendem Bad)
Je Schlafzimmer: 1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern auf 1 Deckenbrennstelle, 3 Doppelsteckdosen, 1 TV-Anschluss, 1 Einzelsteckdose

Flur: 1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Einzelsteckdose, 1 Klingelanlage mit Sprecheinrichtung

Wohnzimmer: 4 Doppelsteckdosen, 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 TV-Anschluss, 1 Telefonanschluss, 1 Außensteckdose mit Deckel von innen schaltbar, 1 Außenbrennstelle einschl. Leuchte RZB Alu-Druckgussleuchten, Serie Alu-Design (58125.002), weiß, mit Schalter (innen).

Abstellraum: 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 St. Unterverteilung, 1 Telefonanschluss. Die Wohnungen werden mit den erforderlichen Rauchmeldern ausgestattet. Die Außenleuchten, Treppenhausleuchten, Tiefgaragenleuchten sind im Kaufpreis enthalten. Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler.

Optional wird dem Kunden eine Netzwerkverkabelung angeboten. Hier wird jeder Wohnraum mit einem Switch im Abstellraum vernetzt.

12. FENSTER UND TÜREN

Die Fenster- und Türelemente werden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung (3-fach-Verglasung) hergestellt, Farbe außen nach Wahl des Architekten, innen weiß. Alle Fenster erhalten Drehkippsbeschläge. Der Uw-Wert der Fenster gemäß Berechnung EnEV 2014. Im Rahmen des sommerlichen Wärmeschutzes kann es notwendig werden, dass Teile der Fenster mit Süd- und Westausrichtung eine Wärmeschutzverglasung erhalten müssen. Für die notwendige innere Verschattung ist der Käufer verantwortlich (Gardinen, etc.).

Außenfensterbänke in Strangprofilen, Farbe EV1 (silber). Innenfensterbänke Werzalit, Farbe weiss.

Die Innentüren werden als vollflächige Röhrenspantürblätter, weiß endbehandelt als Markentüren der Firma Moralit oder gleichwertig mit Holzumfassungszarge eingebaut. Alle Türen mit Beschlägen der Fa. Hoppe, Modell Amsterdam F1.

Die Wohnungseingangstüren werden ebenfalls mit Holzfutterzargen und einem Türblatt mit Resopalbeschichtung (oder gleichwertig) ausgeführt. Farbe weiss endbehandelt. Die Türen erhalten Sicherheitsbeschläge. Alle Wohnungseingangstüren werden gemäß Auflage des Bauamtes als RD-Türen (rauchdicht, selbstschließend) mit Obertürschließern ausgeführt. Das Schalldämmmaß beträgt 32 dB im eingebauten Zustand.

Die Haustür wird aus Massivholz hergestellt. Ein Seitenteil wird mit Glasfüllung erstellt.

Haus-, Wohnungs- und Kellertüren erhalten eine Zentralschließanlage.

Die Tür zum Heizungsraum wird als Stahltür T 30 hergestellt.

Die Wände und Türen zu den Abstellräumen werden als offenes Fertigsystem der Fa. Braun hergestellt.

Die Tiefgarage erhält ein elektrisch bedienbares Tor. Das Tor ist mittels Schlüssel von außen bedienbar, von innen über einen Schalter.

13. FUSSBÖDEN

Schwimmender Estrich mit Wärme- und Schallschutz-Dämmplatten.

Der Bodenbelag in den Wohnräumen der Wohnungen wird mit einem Designbelag der Fa. Objectfloor (oder gleichwertig) mit einer Nuttschichtstärke von 0,3 mm ausgeführt. Die Bemusterung erfolgt durch den Käufer.

In den Bädern sind Fliesen der Fa. RAK Ceramics (oder gleichwertig) im Format 30x60 cm in den Farben anthrazit, beige oder grau mit einer matten Oberfläche vorgesehen (Materialpreis Brutto 30,- €/qm).

Eine Bemusterung wird mit dem Kunden durchgeführt. Wünscht der Käufer einen anderen Bodenbelag, z.B. Teppich oder Dielenboden werden die Mehr- oder Minderkosten verrechnet. Der Verrechnungssatz für den Entfall der Fliesen beträgt 45,- €/m².

14. WANDFLIESEN

Die Bäder werden im Bereich der Sanitärinstallationen 1,20 m hoch gefliest. In dem Bereich der Dusche 2 m hoch. Fliesen wie Boden oder alternativ weiße Wandfliesen im Format 30 x 60 cm in matt oder glänzend.

15. MALERARBEITEN

Die Wände werden mit Malerflies tapeziert und einem weißen bis hell getönten Dispersionsanstrich (Farbgruppe I) nach Wahl des Käufers gestrichen.

Die Decken werden mit Malerflies tapeziert und weiß gestrichen.

Das Treppenhaus und die Flure erhalten einen Farbanstrich nach Angabe des Architekten. Decken und Wände der Abstellräume, Gemeinschaftsräume, Hausanschlussraum und die Garage werden weiß gestrichen.

16. AUSSENANLAGEN

Der beiliegende Lageplan (Anlage 2) stellt die genehmigten Zuwegungen, Feuerwehrezufahrt, Stellplätze, Müll- und Fahrradplätze sowie Baumpflanzungen und Spielplatzgröße dar. Grundsätzlich wird für eine verbesserte Erreichbarkeit der Häuser W1 und W2 eine Zuwegung über die Planstr. F angestrebt (Lageplan Anlage 3). Dieses wird, sobald die Realisierung der Planstr. F durch die Stadt Rostock fest steht, mittels einer Bauantragsänderung beantragt.

Sämtliche Zuwegungen, Straßen, Gehwege, Müll- und Fahrradabstellflächen auf dem Grundstück werden mit Beton-Rechteckpflaster hergestellt.

Die Feuerwehrezufahrt um den Spielplatz wird mit einem Schotterrasen hergestellt.

Die Zuwegung über das westliche Nachbargrundstück wird, solange vom Nachbarn nicht gepflastert wird, als Baustraße mit Schotterdecke hergestellt.

Die übrigen Flächen werden mit Rasen oder Pflanzungen begrünt. Auf der Nordseite zwischen den Häusern W1 und W2 und auf der Ostseite vor Haus W3 wird ein gepflasterter Müllplatz erstellt. Dieser wird mit einem seitlichen Sichtschutz eingefasst. Das Grundstück wird an der Nord-, Süd- und Westseite durch einen Zaun oder eine Hecke eingefriedet.

Auf dem Gelände wird ein Spielplatz angelegt.

Die Häuser erhalten im Außenbereich eine Briefkastenanlage mit integrierter Klingelanlage.

17. ALLGEMEINE HINWEISE

Alle in der gesamten Baubeschreibung genannten Preise verstehen sich einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit 19 %). Es handelt sich dabei um reine Materialpreise. Alle Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt. Abweichungen von der Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs, aufgrund von Auflagen der Behörden oder aufgrund von Änderungen der Lieferprogramme von Zulieferfirmen bleiben vorbehalten. Die beschriebenen Qualitätsmerkmale werden dabei eingehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. Installationsschächte, Rohrverkleidungen und Vorwandmontagen eingebaut werden, die nicht in den Bauplänen dargestellt sind. Bei der Ausgestaltung der Fassaden, der Fensterteilungen, der Schutzgitter und der Farbgestaltung bleiben gestalterische Varianten dem Verkäufer vorbehalten. Änderungen aufgrund konstruktiver, statischer, gestalterischer oder bauaufsichtlicher Erfordernisse/Auflagen bleiben vorbehalten.

Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen dienen der Raumgestaltung und sind nicht Bestandteil der Leistung. Sämtliche Materialien besitzen eine bauaufsichtliche Zulassung.

Die Gewährleistungszeit regelt sich nach BGB und beträgt 5 Jahre, Ausgenommen sind bewegliche, rotierende und sonstige dem Verschleiß unterlegene Teile sowie sämtliche Wartungsfugen (Silikon/Acryl).

Sonderwünsche und Zusätzliche Leistungen werden bei einer Vergabe an einem Generalunternehmer (GU) direkt zwischen Käufer und GU abgerechnet. Direkte Beauftragungen von Subunternehmen werden nicht gestattet. Entnahmen von Leistungen oder Teilleistungen aus dem Kaufvertrag können nicht erfolgen. Für die Koordinierung von Zusatzleistungen der Käufer hat der GU einen Aufschlag von 15 % auf alle bestätigten Nachträge. Durch Sonderwünsche kann auf Grund von längeren Lieferzeiten die Bauzeit verlängert werden. Dies geht nicht zu Lasten des Verkäufers.

ANGEBOTSVORBEHALT

Planungsstand bei Prospekterstellung: März 2014. Grundlage der Ausführung ist die Baubeschreibung und die Darstellung in den Plänen. Veränderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind zu tolerieren.

Die aufgeführte Baubeschreibung entspricht den zur Zeit der Erstellung geltenden Bauvorschriften. Der Austausch von Baumaterialien durch gleichwertige bleibt vorbehalten, darf sich jedoch nicht gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken. Alle angegebenen Flächen sind gemäß Flächenberechnungen eines Architekturbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Das Gleiche gilt für die dargestellten Außenansichten des Objektes.

