

Haus „Herrenwiese“

Bauleistungsbeschreibung Stand 02.03.2016

1. LAGE UND VORHABEN

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weißes Kreuz“ der Stadt Rostock. Das Bauvorhaben ist ca. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Es ist geplant auf dem Gelände 1 Wohngebäude zu erstellen.

Das Gebäude wird mit 5 Vollgeschossen inkl. der Garage und Anbau 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. Die Brüstungshöhen, Tür- und Fensteröffnungen beziehen sich auf Oberkante Fertigfußboden. Technische Änderungen sowie Anpassungen dieser Baubeschreibung, die durch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannte behördliche Auflagen erforderlich werden (z.B. Stadtplanung, Baugenehmigungsaufgaben, Bauaufsicht, Prüfstatiker, Feuerwehr etc.) sind zulässig und bleiben ausdrücklich dem Verkäufer und dem Planungsbüro vorbehalten. Aufgrund der Fachplanungen (Technische Gebäudeausrüstung, Ausführungsstatik, etc.) und aufgrund von Käuferwünschen können sich Änderungen in den Grundrissen und den Quadratmetern ergeben, welche auch hier zulässig sind und ausdrücklich dem Verkäufer und dem Planungsbüro vorbehalten bleiben.

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.

Das Gebäude wird nach der aktuellen Wärmeschutzverordnung (EnEV 2014) und dem Gesetz über regenerative Energien erstellt. Das Gebäude erreicht KfW-70-Standard.

Das Gebäude wird nach den Schallschutzrichtlinien der DIN 4109 Beiblatt 2 errichtet.

3. PLANUNG UND GENEHMIGUNG

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

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 Stahlbetonwänden, alternativ mit Kalksandsteinmauerwerk hergestellt, gem. aktuellen Planzeichnungen des Architekten. Die Sohle und die tragenden Decken werden ebenfalls in Stahlbeton hergestellt. Die Garagensohle wird mit einer OS 8 Beschichtung entsprechend des DBV Merkblatt für Parkhäuser und Tiefgaragen mit einer entsprechenden Beschichtung hergestellt. Fahrbahn und Stellplatzmarkierungen können direkt aufgebracht werden. Die Außenwände werden nach statischen Anforderungen in Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem (Stärke nach Energieeinsparverordnung 2014) ausgeführt. Die Farbe der Außenwände ist in Abstimmung mit der Gesamtanlage durch den Architekten festgelegt.

Die tragenden Innenwände ab dem 1.Obergeschoss werden mit Kalksandsteinmauerwerk errichtet. Die Wohnungstrenn- und Treppenhauswände ab dem 1.Obergeschoss 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 Ausführung erfolgt gem. aktuellen Planzeichnungen des Architekten.

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

Die Dachgeschosswohnungen erhalten einen Schornsteinzug zum Anschluss eines Kaminofens. Die Höhe des Rauchrohres der Kaminöfen im 2.Dachgeschoss dürfen 1,60 m ab Oberkante Fertigfußboden nicht überschreiten und werden (nur für die Wohnungen im 2.DG) mit einem Rauchsauger Diajekt aus Edelstahl und Schwingungsdämpfer vom Bauherrn ausgestattet. Evtl. Lüftungssteuerungsgeräte für Kamine oder Kaminöfen sind vom Käufer gesondert zu beauftragen.

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 Betonstelzlagern verlegt.

9. HEIZUNG UND WARMWASSER / ENTLÜFTUNG

Die Wohnungen werden entsprechend der Wärmebedarfsberechnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Fußbodenheizkreisverteiler werden AP im Abstellraum der Wohnungen montiert.

Die Beheizung erfolgt wirtschaftlich und umweltschonend mit zentral produzierter Fernwärme. Die Energiezentrale (KWK) befindet sich im Haus 1.

Die Rohrleitungen im Haus 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 des Gebäudes wird zwischen dem Versorger und der Wohnungseigentumsgemeinschaft ein Wärmeliefervertrag abgeschlossen.

Die Warmwasserversorgung wird dezentral in den einzelnen Wohnungen im Abstellraum als AP-Ausführung 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 aller Bäder, WC und Abstellräume werden mittels Einrohrlüfter bedarfsgerecht über ständiger Grundlast in Verbindung mit Nachstromelementen in den Fensterrahmen oder den Außenwänden der Wohn- und Schlafräumen zur Sicherstellung des Mindestvolumenstromes nach DIN 1946-6 entsprechend dem Lüftungskonzept sichergestellt. In Küchenräume sind Dunstabzugshauben als Umluftausführung vom Käufer zu berücksichtigen.

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.

Alle Bäder werden umlaufend bis zu einer Höhe von ca. 1,25m gefliest, die Duschbereiche bis zu einer Höhe von ca. 2,00m.

Sanitärobjekte:

Die Art und Größe der Sanitärobjekte sind den aktuellen Planzeichnungen des Architekturbüros zu entnehmen.

- Waschtisch in den Bädern: Keramag Renova Nr. 1 Plan, 85 x 48 cm; gem. aktuellen Planzeichnungen
- Waschtischbatterie: Grohe Essence Einhand-Waschtischbatterie oder gleichwertig.
- WC: Keramag, Renova Nr. 1 Plan, weiß, einschl. Sitz und Deckel Renova Nr. 1 Plan,
- Badewanne: Rechteckwanne (Größe Raumabhängig), gem. aktuellen Planzeichnungen max. 1,80m x 0,80m.
- Wannenbatterie: Grohe Essence, Einhand Brausebatterie + Brausegarnitur oder gleichwertig.
- Duschbereich : gem. aktuellen Planzeichnungen, mit Ablaufrinne und werden bodengleich gefliest,
- Duschbatterie: Grohe Essence, Einhand Brausebatterie als Aufputzbatterie + Rainshower Classic + Handbrause mit 3 Strahlarten, Brauseschlauch Silverflex und Stange 90 cm.
- Duschtrennwand: teilgerahmte Klarglasdusche, Höhe 195 cm, ESG transparent, Rahmen silbermatt, Dusche nach den aktuellen Planzeichnungen des Architekten, Einstiege als Pendeltüren mit einem festen Seitenteil oder als Flügeltüren, gem. aktuellen Planzeichnungen des Architekten
- Spiegel 80 x 100 cm auf der Wand montiert
- Küchenanschlüsse für Warm- und Kaltwasser, Abwasser werden in AP-Ausführung erstellt.
- 1 Stück Waschmaschinenanschluss in AP-Ausführung oder in vorhandene Vorwand im Bad oder Abstellraum ist enthalten, gem. aktuellen Planzeichnungen des Architekten

11. ELEKTROINSTALLATION

Jede Wohnung erhält einen separaten Stromzähler; das Haus zusätzlich einen allgemeinen Zähler. 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. 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, bei offenen Küchen mit 1 Wechselschalter.

Bad: 1 Einzelsteckdose, 1 Ausschaltung auf 1 Wandbrennstelle, 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Doppelsteckdose, 1 E-Schaltung für Raumbelüftung (bei allen Bädern/WC und Abstellräumen)

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 Sprechereinrichtung, 1 Stück AP-Unterverteilung, 1 Telefonanschluss

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). (1. und 2. DG wird ein Stromkabel zur bauseitigen Steuerung der Lüftungs-/Kaminanlage vorgelegt)

Abstellraum: 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 St. AP-Unterverteilung, 1 Lüfteranschluss, 1 Anschluss für Waschmaschine.

Die Wohnungen werden mit den erforderlichen Rauchmeldern ausgestattet. Die Außenleuchten, Treppenhausleuchten, Tiefgaragenleuchten sind im Kaufpreis enthalten. Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler.

Optional gegen Aufpreis wird dem Kunden eine Netzwerkverkabelung angeboten. Hier wird jeder Wohnraum mit einem Switch im Abstellraum oder unmittelbar am Kabelführenden Schacht 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 sind gem. aktueller Planung zu öffnen. Der Uw-Wert der Fenster erfolgt 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, innenliegende Rollläden, etc.).

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

Die Innentüren werden als vollflächige Röhrenspantürblätter, weiß endbehandelt als Markentüren 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 Aluminium und Glasfüllung hergestellt. Das Seitenteil wird mit Glasfüllung und Klingelanlage erstellt.

Haus-, Wohnungs- und Kellertüren erhalten eine Zentralschließanlage.

Die Türen im Erdgeschoss werden als Stahltür T 30 hergestellt (Ausgenommen die Türen der Abstellräume. Diese werden mittels dem Kellertrennwandsystem der Firma Braun, Ferrum errichtet).

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 einer Fernbedienung und Schlüsselschalter am Haus bedienbar, im Innenbereich über ein Zugseil.

13. FUSSBÖDEN

Die Wohnbereiche werden mit einem schwimmenden Estrich mit Wärme- und Schallschutz-Dämmplatten ausgestattet.

Der Bodenbelag in den Räumen der Wohnungen (außer Bad) wird mit einem Design-Belag der Fa. Forbo (oder gleichwertig) mit einer Nuttschichtstärke von 0,3 mm ausgeführt. Die Bemusterung erfolgt durch den Käufer mit dem Generalunternehmer (Händler Verkaufspreis Brutto 25,-€/qm, der Verlegepreis inkl. Spachtelung des Untergrundes, inkl. Kleber und 6 cm Sockelkante beträgt inkl. alle o.g. Materialien mit Lohnleistung 42,84 €/Brutto).

In den Bädern sind Fliesen im Format 30x60 cm in den Farben anthrazit, beige oder grau mit einer matten Oberfläche vorgesehen (Materialpreis Brutto 30,- €/qm). Die Verfugung erfolgt in allen Grautönen und Weiß.

Eine Bemusterung wird mit dem Kunden durchgeführt. Wünscht der Käufer einen anderen Bodenbelag, z.B. Fliesen im kompletten Wohnbereich, so sind die Mehrkosten zum PVC Belag mit dem Generalunternehmer und den Käufer zu verrechnen.
(Mehrkosten zu PVC-Planke ca. 28,00-Brutto/ m2 bei o.g. Materialpreis der Fliese)

14. WANDFLIESEN

Die Bäder werden umlaufend auf ca. 1,25 m hoch gefliest. In dem Bereich der Dusche ca. 2,00m hoch. Fliesenmaterialpreis der Wandfliesen 30,00€/br. im Format 30 x 60 cm in matt oder glänzend. Abschlusschienen an senkrechten Kanten und an Vorwandvorsprüngen werden mit Joly- Kunststoff-Schienen ausgeführt.

15. MALERARBEITEN

Die Wände werden mit Malerflies tapeziert und mit einem weißen Dispersionsanstrich 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 zu genehmigenden Zuwegungen, Feuerwehrezufahrt, Stellplätze, Müll- und Fahrradplätze sowie Baumpflanzungen und Spielplatzgröße dar. Änderungen der Außenanlagen aufgrund behördlicher Auflagen sind zulässig und bleiben ausdrücklich dem Planungsbüro vorbehalten.

Die Zuwegungen, Müll- und Fahrradabstellflächen auf dem Grundstück werden mit Beton-Rechteckpflaster hergestellt. Die Stellplätze und die Zufahrt dahin, werden mit wasserdurchlässigem Pflaster (versickerungsfähige Verlegung) ausgeführt.
Die Feuerwehrezufahrt vor dem Spielplatz wird mit einem Schotterrasen hergestellt.

Die übrigen Flächen werden mit Rasen oder Pflanzungen begrünt.

Der Müllplatz wird mit einer seitlichen Sichtschutzhecke eingefasst.

Auf dem Gelände wird ein Spielplatz angelegt.

Das Haus erhält im Außenbereich eine Briefkastenanlage mit integrierter Klingelanlage.

Die genaue Anordnung und Gestaltung der Außenanlagen sind dem beiliegendem Lageplan zu entnehmen, ebenfalls die Anordnung der Stellplatzanlagen.

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. Diese können aufgrund Preisanpassungen vom Hersteller abweichen. 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 bzw. an anderen örtlichen Stellen verschoben werden müssen. 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 (z.B. Türen, Fenster, Elektronische Teile, Holzanstriche und Terrassen oder Balkon- Beläge im Außenbereich, Farbeschichtungen in Garagen-Flächen.) Hier gelten Grundsätzlich zwei Jahre, die aber über gesonderte Wartungsverträge auf fünf Jahre verlängert werden können.

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und fallen nicht in die Gewährleistung.

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: Januar 2016. 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 Darstellungen die nach Fertigstellung abweichen können. Das Gleiche gilt für die dargestellten Außenansichten des Objektes.

Rostock, den 02.03.2016