

Bauvorhaben Glückaufstraße 4/ Rosenweg
83666 Waakirchen
Bau eines Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Baubeschreibung

Bau eines Einfamilienhaus mit Doppelgarage

1. Baustelleneinrichtung

- Einrichten des Bauwassers und Baustroms.

2. Erdarbeiten und Abbruch des Altgebäudes

- Abschieben und separates Lagern des vorhandenen Humus des gesamten Baugeländes, ebenso der komplette Baugrubenaushub. Hinterfüllung des Bauwerks bis zur ursprünglichen Geländehöhe mit Ursprungsmaterial, sofern dieses geeignet ist. Abtransport überschüssigen Aushubs.
- Der Kaufpreis inkludiert die Bereitstellung von Lagerfläche für Aushub und Mutterboden sowie die Deponiegebühren aller Bodenklassen des Aushubs.

3. Beton- und Stahlarbeiten

- Fundamente/Bodenplatte, Kellerwände und Stahlbetondecken gemäß statischer Berechnung. Betonqualität in WU ohne statischen Nachweis. Bewehrung bis Brüstungshöhe Kellerfenster.
- Beton - Kellerlichtschächte mit feuerverzinkter Gitterrostabdeckung und Rollkiespackung.
- Fundamente nach DIN 18014

4. Maurerarbeiten

- Außenwände aus Ziegelmauerwerk d = 42,5 cm (Fa. Schlagmann POROTON®-FZ7,5 oder gleichwertig), Innenwände in Ziegel nach Statik

5. Isolierarbeiten

- Dämmungen werden nach Berechnungen zum Effizienzhaus 40 bezogen auf das Referenzgebäude des GEG, ausgelegt.
- Unterhalb der Kellerbodenplatte wird eine geeignete Styrodurisolierung mit einer Stärke von 16 cm auf Splitt verlegt
- Horizontalsperre bei Außenmauerwerk des Erdgeschosses sowie in dem Mauerwerk des Kellergeschosses, jeweils unter und über der ersten Steinlage aus Bitumenpappe

Bauvorhaben Glückaufstraße 4/ Rosenweg
83666 Waakirchen
Bau eines Einfamilienhaus mit Doppelgarage

- Isolierung gegen Erdfeuchtigkeit im Humusbereich. Abdichtung des Sockelbereichs gegen Feuchtigkeit nach DIN 18533. Perimeterdämmung aus Styropor 16 cm stark.

6. Zimmererarbeiten

- Pfettendachstuhl mit sichtbarer Schalung und gehobelten Balken als Satteldach ausgebildet mit Holzquerschnitten nach statischer Berechnung.
- Aufbau: Sparren auf Pfetten, Dachschalung, 20 cm starke Dämmung erfolgt oberhalb der Schalungsbahn mit Polyurethan Lamda-Wert 0,024 Fabrikat Bauder oder gleichwertig.
- Die Dämmung des Daches erfolgt mit dem Material Linitherm PAL 2U WLS023 der Firma Linzmeier oder gleichwertig.
- Balken und Holz kommen kammergetrocknet mit der laut DIN 18334 vorgegebenen Restfeuchte von maximal 18% auf die Baustelle.

7. Dachdecker- und Spenglerarbeiten

- Die Eindeckung erfolgt mit Dachsteinen der Reihe „Heidelberger“ der Firma Eternit oder gleichwertig in Farbe anthrazit bzw. nach Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung.
- Die Verblechungen werden mit Produkten der Anbieter Uginox oder Prefa realisiert. Als Material kommt verzinnter Edelstahl zum Einsatz. Blechverwahrungen, Dachrinnen, Fallrohre und Kaminverblendung über Dach in Uginox, Prefa, oder gleichwertig
- Regenstandrohre aus SML (massive Gussrohre).
- Balkongeländer aus Metall

8. Heizung

- Das Gebäude wird mit einer Luftwärmepumpe Viessmann Vitocal 200-S oder gleichwertig, Nennwärmeleistung 12 kW mit Speicher 200 l ausgestattet.
- Die Luft/Wasser-Wärmepumpe wird nach Absprache geeignet positioniert. (wenn eine ausreichende Luftzirkulation gewährleistet werden kann)
- Heizung als Fußbodenheizung, auch im Kellergeschoss, Heizungsrohre gemäß Heizungsanlagenverordnung wärmegeklämt.
- Heizungsanlagen nach GEG und Heizanlagenverordnung ausgelegt.
- Regelung über Außensteuerung abhängig von der Außentemperatur und zusätzlicher Regelung in den Räumen für die Fußbodenheizung.

Bauvorhaben Glückaufstraße 4/ Rosenweg
83666 Waakirchen
Bau eines Einfamilienhaus mit Doppelgarage

- Heizungsrohre aus Kunststoffverbundrohr

9. Sanitär

- Wasserleitungen aus Kunststoffverbundrohr System Cosmo Connect oder gleichwertig
- alle Leitungen werden gegen Wärmeverlust gemäß aktueller Wärmeschutzverordnung isoliert
- Fallrohre für Abwasser aus schalldämpfendem Kunststoff. Für die Küchenanschlüsse werden Kalt- und Warmwasser bis zum Eckventil und Abwasserabfluss verlegt.

Alle Bäder und Duscharmaturen werden Unterputz verlegt, sollte ein entsprechender Duschkopf bemustert werden.

Waschtisanlage Erdgeschoss:

- Handwaschbecken Subway 2.0 50x40cm weiss Villeroy+Boch
- Waschtisch-Einhebelmischer Via Manzoni chrom Gessi

WC-Anlage Erdgeschoss:

- Wand-Tiefspül-WC derby rund ohne Spülrand verdeckte Befestigung weiß VIGOUR
- Unterputzspülkasten des Fabrikats Kombifix der Firma Geberit
- WC-Sitz derby rund m. Edelstahlscharnier abnehmbar mit Absenkautomatik weiß VIGOUR

Badewannenanlage Obergeschoss:

- Körperformwanne Acryl derby 170x75cm Ab-/ Überlauf mittig Liegefläche rechts weiß VIGOUR
- Wannenset individual 3.0 mit Wandhalter Schlauch und Handbrause 1-fach verchromt VIGOUR

Duschanlage Obergeschoss:

- Kopfbrause 300x300mm eckig Wand chrom Gessi

Bauvorhaben Glückaufstraße 4/ Rosenweg
83666 Waakirchen
Bau eines Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Duschkabine Obergeschoss:

- Glasseitenwand 130x200cm silber Klar

Waschtisanlage Obergeschoss:

- Waschtisch Subway 2.0 60x47cm weiss Villeroy+Boch
- Waschtisch-Einhebelmischer Via Manzoni chrom Gessi

WC Anlage Obergeschoss:

- Wand-Tiefspül-WC derby rund ohne Spülrand verdeckte Befestigung weiß VIGOUR
- Unterputzspülkasten des Fabrikats Kombifix der Firma Geberit oder gleichwertig.
- WC-Sitz derby rund mit Edelstahlscharnier abnehmbar mit Absenkautomatik weiß VIGOUR

Waschtisanlage Dachgeschoss:

- Waschtisch Subway 2.0 60x47cm weiss Villeroy+Boch
- Waschtisch-Einhebelmischer Via Manzoni chrom Gessi

Badewannenanlage Obergeschoss:

- Körperformwanne Acryl derby 170x75cm Ab-/ Überlauf mittig Liegefläche rechts weiß VIGOUR
- Wannenset individual 3.0 mit Wandhalter Schlauch und Handbrause 1-fach verchromt VIGOUR

WC-Anlage Dachgeschoss:

- Wand-Tiefspül-WC derby rund ohne Spülrand verdeckte Befestigung weiß VIGOUR
- Unterputzspülkasten des Fabrikats Kombifix der Firma Geberit
- WC-Sitz derby rund m. Edelstahlscharnier abnehmbar mit Absenkautomatik weiß VIGOUR

Duschanlage Dachgeschoss:

- Kopfbrause 300x300mm eckig Wand chrom Gessi

Duschkabine Dachgeschoss:

- Glasseitenwand 110x200cm silber Klar

Bauvorhaben Glückaufstraße 4/ Rosenweg
83666 Waakirchen
Bau eines Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Kellergeschoss:

- Überflurtauchpumpe im Hausanschlussraum Fab. Jung oder gleichwertig sowie ein Ausgussbecken im Hausanschlussraum

10. Elektroinstallation

GVBl-Nr.23 vom 17.12.2012 (Rauchmelderpflicht) VDE-AR-N 41014.7 Absatz 2. Zählerplatz)
Rauchmelder werden in allen Räumen installiert. Ausnahmen sind im Folgenden gelistet.

- WC
- Küche
- Bad (OG)
- Bad (DG)
- Speicherräume

Raumunabhängig:

- Installation in Leerrohren (Ausnahme: Überputz-Leitungen in der Waschküche/ Heizungsraum (KG))
- Elektroinstallation der Heizungsanlage nach Stand der Technik
- Temperaturgesteuerte Einzelraumregelung der Fußbodenheizung
- Im Hausanschlussraum Installation der Telekomantsleitung
- Internetanschluss von der Telekom
- Rollladenantrieb elektrisch
- Elektrozähleranlage

Im Einzelnen ergibt dies folgende Grundausstattung Fabr. Busch-Jäger oder gleichwertig.

1. 1 Rollladenantriebssteuerung pro Zimmer außer Flur und Kellergeschoss (falls elektrischer Rollladen verbaut)
2. 1 Fußbodenheizungssteuerung pro Zimmer (nicht im Flur)
3. 5 TV-Anschlüsse
4. 5 LAN-Anschlüsse
5. 2 Steckdosen pro Zimmer – Ausführung als Doppelsteckdose
6. 1 Beleuchtungsanschluss pro Zimmer inkl. 1 Lichtschalter/ Doppellichtschalter / Küche/ Wohnen/ Esszimmer gelten jeweils als ein Raum
7. Steckdosenkreis Geschirrspüler + Herdstromkreis Küche, sowie Beleuchtungsanschluss für Spiegelleuchte (Bad)
8. 1 Steckdose und 1 Anschlussmöglichkeit für Markise und 1 Außenbeleuchtungsanschluss im Terrassenbereich, sowie einen Außenbeleuchtungsanschluss und eine Steckdose im Bereich des bodentiefen Fensters auf der Ostseite/ Giebelseite
9. 1 Ausschaltung mit 1 Beleuchtungsanschluss und eine Klingelanlage (inkl. Klingeltaster und Klingel)
10. 1 Beleuchtungsanschluss + Doppelsteckdose und Vorbereitung Wallbox in der Garage

Bauvorhaben Glückaufstraße 4/ Rosenweg

83666 Waakirchen

Bau eines Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Alle Anschlüsse werden nach Rücksprache mit dem ausführenden Gewerk gelegt – sollte eine spezielle Verteilung der Anschlüsse gewünscht werden, so ist dies mit dem ausführenden Gewerk separat abzurechnen und gilt als Sonderwunsch.

11. Fenster und Türen

- Alle Fenster und Fenstertüren werden in Kunststoff Farbe Weiß (innen) und mit Aluminiumvorsatzschale anthrazit (RAL7016 außen) mit 3-fach Verglasung und einem UW-Wert von 0,80 oder besser ausgeführt und mit einem Einhanddrehkippschlag aus gebürstetem Edelstahl ausgestattet. Die Fensterbleche sind seitlich aufgekantet und aus Aluminium im passenden Farbton RAL 7016.
- Das Fenster im Gäste-WC und der Badezimmer können auf Wunsch auch in satiniertes Ausführung erfolgen
- Das Haus wird, bis auf Dachflächenfenster (eins inkludiert, Position nach Absprache) - und Kellerfenster mit elektrischen Rollläden versehen.
- Haustüre aus Aluminium
- Als Türen zur Terrasse und Balkon werden Flügeltüren (ab 2,0m Maueröffnungsbreite als 3-flügelig ausgeführt) mit Öffnungsrichtung innen verbaut.
- Wohnungs- und Kellertüren in Röhrenspannschleiflack in weiß mit Bartschloss. Drückergarnituren in Edelstahloptik.
- WC und Bäder: Außen Drücker und Kurzschild, für Rosette Panikolive und Innenverriegelung.

12. Natur und Kunststeinarbeiten

- Alle Wohnraumfensterbänke innen aus Granit oder auf Wunsch aus Holz.
- Die Terrassen werden mit frostsicheren Pflasterplatten auf Splitt gelegt. Bemusterung möglich. Enthaltener Materialpreis in Höhe von 65,-€/m² (Bruttolistenpreis) der benötigten Menge.

13. Putzarbeiten

- Die Innenwände erhalten einen reinen Kalkputz.
- Außenputz mineralisch
- Alle Innenwandkanten werden gegen Stoßbeschädigung durch eingeputzte Eckschutzschienen gesichert.
- Die Deckenuntersichten aus Ortbeton im EG + KG + OG erhalten einen Gibsputz. Alle Innenwände und Deckenuntersichten werden mit weißer Silikatfarbe gestrichen.

Bauvorhaben Glückaufstraße 4/ Rosenweg
83666 Waakirchen
Bau eines Einfamilienhaus mit Doppelgarage

- Die Fassade erhält einen diffusionsoffenen mineralischen Edelputz Fabrikat Baunit oder gleichwertig

14. Estricharbeiten

- Die Ausführung erfolgt als schwimmender Zementestrich mit Dämmung nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) u. Statik sowie einer Trittschalldämmung mind. 2 cm in allen Wohngeschossen.

15. Fliesen

- Bodenfliesen im Eingangsbereich EG, (mit Fliesensockelleisten aus geschnittenen Bodenfliesenmaterial), sowie WC, Bäder und Technikraum.
- Wandfliesen im Bad und im WC bis 1,40 m hoch, Duschbereich Deckenhoch, Badewannenbereich bis 1,40 m hoch. Die Verlegung ist inklusive.
- Als Fliesengrößen sind Normalgrößen bis zu 30x60cm im Preis enthalten. (großformatige Fliesen (gem. VOB) gelten als Sonderwunsch.
- Enthaltener Fliesenmaterialpreis in Höhe von 60,-€/m² (Bruttolistenpreis) der benötigten Menge.

16. Treppen

- Die massiven Buchenholztreppe werden auf Neoprenlager gesetzt.
- Die Wangen sind weiß lackiert, damit man bei der Auswahl der Stufenart und –farbe ungebunden ist.
- Die alternative Ausgestaltung der Treppe (Setzstufen, Material, Farbe) ist als Sonderwunsch möglich. Buche Klarlack ist Standard, alle anderen Holzsorten und –farben gelten als Sonderwunsch.

17. Malerarbeiten

- Alle Wände im Wohnbereich werden mit umweltfreundlicher, atmungsaktiver mineralischer Silikatfarbe gestrichen.
- Sonstige Eisenteile werden den fachlichen Erfordernissen behandelt.
- Der Außenputz wird mit einer hochwertigen Silikatfarbe gestrichen.
- Sichtbare Holzteile im Außenbereich wie Vordächer, Untersichten, etc. werden zweimal in Naturholz-Farbton lasiert.

Bauvorhaben Glückaufstraße 4/ Rosenweg
83666 Waakirchen
Bau eines Einfamilienhaus mit Doppelgarage

18. Bodenbeläge

- Laminatböden oder Parkettboden (Ausführung als Klickboden) mit aufkaschierter/oder daruntergelegter Trittschalldämmung in allen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern, bis zu einem Materialwert von 60,- €/m² (Bruttolistenpreis)
- Flur im EG gefliest.

19. Außenanlagen

- Die Hauszugangswege sowie Stellplatzzufahrten erhalten ein Betonsteinpflaster auf fachgerechtem Unterbau, die Gartenanlage erhält eine Rollrasenfläche. Gartenwasseranschlüsse (Kaltwasser) nach Planung. Umzäunung nach behördlichen Auflagen bzw. grauer Maschendrahtzaun.

20. Doppelgarage

- Die Doppelgarage wird gemäß Eingabeplan ausgeführt und wird auf einer betonierten Bodenplatte in massiver Ziegelbauweise errichtet.

21. Grundlagen

- Die in der Baubeschreibung vielfach verwendete Formulierung „geeignet“ bedeutet „DIN-Normen entsprechend und in der Funktion geeignet“.
- Die Formulierung „oder gleichwertig“ bedeutet, dass Material eines anderen Herstellers verwendet werden kann. Dieses muss jedoch mindestens die gleichen für dieses Material relevanten Kennzahlen und Funktionen erfüllen.