

Allgemeine Baubeschreibung - SÜDRAUM-HAUS

Junghans Bau GmbH
Stand 07/2009

1. Grundlagen der Baubeschreibung

Diese Baubeschreibung gilt für die Grundaussführung und den Leistungsumfang eines **SÜDRAUM HAUS**. Sie beschreibt die Leistung bezüglich Ausführung (Material, Qualität), Ausstattung und Umfang; die jeweiligen Mengen richten sich nach dem jeweiligen Haustyp und leiten sich von dazugehörigen Plänen ab. Grundlage für die Ausführung ist die Planung des Architekten im Maßstab 1:100 bis Hausaußenkante, sowie die zur Zeit des gestellten Bauantrages geltenden einschlägigen Fachregeln.

Sämtliche Bauarbeiten werden entsprechend der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB, Teil B) ausgeführt, die hier ausdrücklich zugrunde gelegt wird, sofern im Bauvertrag nicht anderweitig vereinbart.

Diese Baubeschreibung gilt vorrangig der zeichnerischen Darstellung, sofern nichts anderes im Bauvertrag vertraglich vereinbart wird.

2. Grundstücksbesichtigung

Bereits vor dem Baubeginn gehört auch die kostenfreie Besichtigung Ihres Grundstückes zu unseren Leistungen. Es wird weiterhin anhand der vom Bauherren bereitgestellten Unterlagen geprüft, welche Anschlussbedingungen wir für die verschiedenen Medien vorfinden und in den Bauantragsunterlagen berücksichtigen können. Bei allen Bauvorhaben ist ein Bodengutachten zwingend erforderlich. Gern empfehlen wir Ihnen einen erfahrenen Geologen.

3. Architektenleistungen

Im Leistungsumfang und Festpreis sind die kompletten Bauantragsunterlagen für die baurechtliche Genehmigung, bestehend aus:

- Behördliche Antragsformulare
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100
- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, sowie des umbauten Raumes - Statische Berechnungen
- Wärmeschutznachweis
- Energiepass

sowie alle notwendigen Ausführungspläne enthalten.

Alle Zeichnungsmaße in Grundrissen sind Rohbaumaße !

4. Gebühren und Prüfkosten

Möglicherweise anfallende Prüfkosten und Abnahmegebühren für Leistungen von Ämtern, Behörden oder öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren sind im Preis nicht enthalten und sind vom Bauherren zu tragen.

5. Bauleitung

Wir sichern die örtliche Überwachung der Bauleistung und Qualität sowie den terminlichen Ablauf durch erfahrene Bauingenieure. Sie haben jederzeit die Möglichkeit während der Bauarbeiten den Fortgang zu besichtigen oder mit dem Bauleiter gesonderte Besichtigungstermine zu vereinbaren. Über Abnahmetermine von Bauleistungen werden Sie rechtzeitig informiert und eingeladen.

6. Baustelleneinrichtung

6.1 Baustrom, Bauwasser

Folgende Leistungen liegen in der Verantwortung des AG:

- Herstellen sämtlicher Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgungsunternehmen

Bereitstellen des Baustrom- und Bauwasseranschlusses sowie die Verbrauchskosten für Wasser und Strom, gemessen über die Bauzähler, oder individuelle Bauheizstrahler trägt der AN während der Bauzeit.

Erforderliche Heizkosten während der Bauzeit durch Inbetriebnahme der hauseigenen Heizung gehen zu Lasten des AG. Zu diesen vom AG zu tragenden Kosten gehört auch die Inbetriebnahme der Wärmepumpenheizung und die Aufheizung des Estrich mittels E-Patrone der Wärmepumpe.

6.2 Baustellentoilette

Der AN stellt während der gesamten Bauzeit ein Baustellen-WC.

6.3 Baugrundbeschaffenheit

Die nachfolgenden Leistungen beziehen sich auf ebenes Gelände, einer angenommenen zulässigen.

Bodenpressung von mindestens 200 kN/qm und Bodenklasse I-IV nach DIN 18300.

Es wird davon ausgegangen, dass im Grundstücksbereich kein Grund-, Schichten- oder drückendes Wasser vorhanden ist.

Baugrundbedingte Sondermaßnahmen gelten als Zusatzleistungen.

6.4 Vermessungsleistungen

Das Abstecken, sowie Einmessen des Gebäudes erfolgt durch einen vom AG beauftragten

Vermessungsingenieur. Die Erstellung des Schnurgerüsts erfolgt durch den AN. Die Grenzpunkte sind dem AN nachzuweisen und freizuhalten.

7. Erdarbeiten

Aushub der Baugrube und Verfüllarbeiten der Baugrube sind im Leistungsumfang enthalten. Mutterboden wird bis zu einer Schichtstärke von 30 cm ohne Mehrkosten ausgehoben und seitlich gelagert. Ab- und Anfahren von zusätzlich notwendigem Bodenmaterial, z.B. Kies- oder Schotterunterbau, ist gesondert zu vergüten; ebenso abweichende Gründungsverhältnisse.

7.1 Bodenplatte

Die Höhenlage für die Bodenplatte wird vom Bauherren gemeinsam mit dem Architekten, beim Architektengespräch vor der Planung, unter Beachtung behördlicher Auflagen festgelegt.

Es werden umlaufende Streifenfundamente als Frostschräge aus bewehrtem Beton C20/25 nach Statik ausgeführt. Die Gründung erfolgt frostfrei.

Unter der Bodenplatte wird eine kapillARBrechende Kies-Sand Schicht, ca. 15 cm stark mit einer Trennlage aus PE-Folie eingebaut.

Die Bodenplatte wird nach statischen Erfordernissen in einer Ebene aus Stahlbeton C25/30 mit Bewehrung ausgeführt. Die Oberkante der Bodenplatte liegt im Standard gemäß BLB ca. 15 cm über der am höchsten gelegenen bestehenden Geländeoberkante.

Ein Fundamentanker mit Anschlussfahne aus verzinktem Bandstahl wird nach örtlicher und VDE-Vorschrift als Ringleitung umlaufend eingebaut.

8. Entwässerungsleitungen

Das Verlegen der Entwässerungsleitungen erfolgt unter der Bodenplatte auf dem kürzesten Wege, mittels PVC-Rohren einschließlich Formstücke, bis 1,00 m außerhalb der Bodenplatte, sowie 4 Leerrohre aus PVC mit notwendigem Durchmesser für weitere Medien. Die fachgerechte Abdichtung erfolgt in Verantwortung der Versorgungsträger.

9. Geschossmauerwerk

Die Außenwände im EG und DG werden massiv in einer Wandstärke von 36,5 cm aus hochwertigem PORENBETON- Plansteinen mit hervorragender Wärmedämmung errichtet. Wir verwenden Produkte YTONG oder Greisel.

Die Horizontalfugen werden geklebt. Die Festigkeitsklasse und Rohdichte richtet sich nach der Statik.

Die lichte Raumhöhe im EG beträgt ab Oberkante Rohfußboden ca. 2,625m, im ausgebauten Dachgeschoss ca. 2,625 m.

Auf Wunsch des Bauherren verwenden wir auch andere Baustoffe wie POROTON-ZIEGEL,LIAPOR,KALKSANDSTEIN u. a.

9.1 Innenwände

Alle Innenwände im EG und DG werden mit PORENBETON- Plansteinen in den nach statischen Erfordernissen vorgeschriebenen Wandstärken ausgeführt.

Auf Wunsch des Bauherren verwenden wir auch andere Baustoffe wie POROTON-ZIEGEL,LIAPOR,KALKSANDSTEIN u. a.

9.2 Geschosdecken

Die Geschosdecke über EG wird als massive Stahlbetondecke aus unterseitig oberflächenfertigen Filigrandecke mit Ortbeton nach Statik ausgeführt.

Die Decke über OG wird als Holzkehlbalkendecke mit unterseitiger Gipskartonverkleidung ausgeführt.

9.3 Kniestock

Bei allen 1,5 geschossigen Häusern wird im Standard ein konstruktiver Kniestock von 75 cm (Drempel-Innenmaß ca. 100 cm bei DN 45 °) aus Mauerwerk ausgeführt.

10. Trockenbau

Die Kehlbalkenlage und die Dachschrägen erhalten eine Wärmedämmung entsprechend des Wärmeschutznachweises.

Dachschrägen und untere Deckenseite der Decke über DG werden mit Gipskartonplatten beplankt. Sämtliche Fugen werden verspachtelt. Alle Flächen sind tapezierfähig. Die Oberflächengüte der Verspachtelung ist Q 2.

10.1 Spitzboden

Der Spitzboden bei 1,5 geschossigen Häusern ist vollflächig mit Spanplatten V100 belegt und begehbar.

10.2 Einschubtreppe

Zum Spitzboden führt eine wärme gedämmte, klappbare Einschubtreppe.

11. Dachkonstruktion

Es werden Holzdachkonstruktionen mit hoher Tragfähigkeit aus gegen Fäulnis und Insektenbefall imprägnierten Nadelschmitt Holz der Sortierklasse S 10 , Güteklasse II, nach statischen und konstruktiven Erfordernissen als hochwertiges Pfettendach verwendet.

Als Dachformen werden gemäß des Projektes Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldächer ausgeführt.

Die Unterseiten der Dachüberstände werden mit gehobelten und lasierten Nadelholzprofilbrettern mit Nut und Feder geschlossen.

An den Giebelseiten der 1,5 geschossigen Häuser sind schöne, gehobelte Pfettenköpfe sichtbar.

Der Dachüberstand beträgt im Standard an Traufe und Giebel umlaufend 50 cm.

Bei Sonderbauteilen ,wie z.B. Gauben oder Erker richtet sich der Dachüberstand an diesen Bauteilen nach der technischen Machbarkeit und den Ergebnissen des Planungsgesprächs mit dem Architekten.

12. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung erfolgt wie nachfolgend beschrieben:.

Verlegung der Unterspannbahn, wasserdampfdurchlässig und Unterlattung auf Konterlattung. Die Dachlattung ist imprägniert. Die Firste und Grate werden mörtelfrei erstellt.

Alle Formsteine sind farblich der Dachfarbe angepasst. Für die Dacheindeckung werden hochwertige Betondachsteine , Fa. Heidelberger Pfanne verwendet. Alle für die Eindeckung erforderliche Formteile für Ortgang, First, Grat und Belüftung sind enthalten.

Zur Auswahl stehen die Farbtöne

Klassisch rot , ziegelrot , anthrazit

Für das Dach ist eine Schneelast von 0,75 kN/qm zu Grunde gelegt.

Andere Dacheindeckung (Tondachziegel) nach Bemusterung.

13. Dachentwässerung

Die Dachentwässerung wird mittels Dachrinnen (3-teilig) und Fallrohren Durchmesser 100 mm aus hochwertigem Titanzink als vorgehängte, halbrunde Rinne einschließlich aller erforderlichen Formstücke installiert.

Die Fallrohre werden bis OK- Rohfußboden EG geführt und mit Auslaufbogen versehen.

14. Haustür

Es wird eine dekorative Hauseingangstür aus Kunststoff, Farbe weiß mit Stahlarmierung nach DIN 1055 mit Mehrfachverriegelung, Drücker innen und ProfiZylinder eingesetzt. Der Türrahmen besteht aus einer massiven Rahmenkonstruktion mit verschweißten Eckverbindern und dreiseitig umlaufender Profildichtung, sowie einer Zusatzdichtung im unteren Türfalz. Der Wert der Hauseingangstür (Verkaufspreis) beträgt bis zu 2.000,00 im Standard.

15. Innentüren

Die Innentüren werden als glatte, echtholzfurnierte Türen mit hochwertiger Röhrenspan-Rillung einschließlich Umfassungszargen mit Eckprofil eingebaut. Sie haben eine dreiseitige, schallhemmende Gummidichtung und Drückergarnitur mit Buntbartschloss. (Fa.Hoppe).

Zur Standard-Auswahl stehen Türelemente in

- Eiche
- Buche
- sowie verschiedene hochwertige holzdekorbeschichtete Türblatt- und -zargenelemente.

16. Geschoss- Innentreppe

Es wird eine entsprechend dem Haustyp gewendelte hochwertige Betonfertigteiltreppe mit Geländer (Ausführung in Buche) im Standard eingebaut.

Alternativ erhalten Sie preisneutral eine Vollholztreppe als eingestemmte Wangentreppe mit Trittstufen und Holzgeländer (Ausführung in Buche)

17. Fenster

Als Fenster werden Kunststofffenster, weiß, mit verdeckt liegenden Einhand — Dreh - Kipp Beschlägen, Stahlprofilen und Isolierverglasung mit einem u-Wert Glas 1,1 eingebaut. Alle Fenster und Fenstertüren verfügen über eine Aushebelsicherung. Die auf der Rauminnenseite befindlichen Fugen zwischen den Außenbauteilen und dem Baukörper werden mit Wärmedämmschaum oder mineralischen Faserdämmstoff nach DIN 18355 eingebaut.

18. Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren im Erd- und Dachgeschoss erhalten helle Kunststoffrollläden, außer dort, wo technische Gegebenheiten dies wegen Unterzughöhen, Ringankerausbildung etc. nicht zulassen. (siehe Planungsunterlagen)

19. Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden aus Granit eingesetzt.

Als Innenfensterbänke werden Fensterbänke aus Marmor – Deutscher Jura - eingebaut.

20. Innenputz

Alle Innenwände im EG und DG erhalten einen systemgerechten, hochwertigen Innenputz, i. d. R. als Kalk-Gipsputz; tapezier- oder fliesenfähig.

Feuchträume wie Bäder erhalten einen hochwertigen Kalk-Zementputz.

21. Außenputz

Der Außenputz wird 2-lagig aus einem mineralischen Leichtunterputz und einem weißem oder leicht getönter Edelputz ausgeführt. Farbe nach Wahl des AG

21.1 Sockelputz

Der Sockel des Außenmauerwerkes wird mit einem wasserabweisenden Sockelputz, im Standard umlaufend ca. 30 cm ausgeführt.

Natursteinverkleidungen, Buntstein- Putze oder Farbanstriche sind gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

22. Estrich, Fußbodenaufbau

Erdgeschoss und Dachgeschoss erhalten Zementestrich auf hochwertiger Wärme- und Trittschalldämmung nach den z. Zt. geltenden DIN-Vorschriften.

23. Fliesenarbeiten

Der Fußboden in den Räumen Küche, Bad, Flur-EG, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum werden mit feinkeramischen Rechteckbodenfliesen im Dünnbett ausgelegt.

Die Fugen werden mit zur Fliese passenden Fugenmaterial geschlossen.

Die Wände im Bad werden raumhoch (außer Schrägen) gefliest.

Das Gäste-WC erhält einen Fliesenspiegel von ca. 1,50 m Höhe umlaufend.

In der Küche wird ein Fliesenspiegel von ca. 4 qm im Bereich der Nass- und Kochzone zwischen den Ober- und Unterschränken verlegt.

An den nicht gefliesten Wänden wird in diesen Räumen ein Fliesensockel angebracht.

Sonderverlegungen (Muster o. a.) sind mit einer Zusatzvereinbarung möglich.

Die Kantenlänge der Wand- und Bodenfliesen beträgt >12 cm.

Der Materialpreis der Fliesen beträgt 15,00 € /qm incl. MwSt.

Kleinere Abmaße der Fliesen (Mosaik) oder Musterverlegungen erfordern einen Zusatzauftrag.
Die Betonfertigteiltreppe wird mit Fliesen, Rillenstufe belegt. Der Materialpreis beträgt 8,00 €/ Stück.

24. Textile Bodenbeläge, Parkett, Laminat etc.

Alle Böden, der nicht unter Pkt.23 genannten Räume werden mit PVC-Belag bzw. preisneutral mit Teppichboden, kleine Schlinge ausgelegt.

Die Ausstattung der Räume mit Parkett bzw. Laminat erfordern einen Zusatzauftrag.

25. Heizungsanlage

Es wird eine hochmoderne Gas-Brennwerttherme Fabr. VIESSMANN oder Vaillant für Raumheizung und Warmwasserbereitung als Standard eingebaut. Die Leistung für die Gasinstallation beginnt ab Übergabe Absperrhahn des Medienträgers.

Zusätzlich wird für die Warmwasserbereitung eine leistungsfähige Solaranlage Fabr. VIESSMANN oder Vaillant mit ca. 5 qm Kollektorfläche (Flachkollektor) und einem 300 l Speicher eingebaut.

Die Räume Küche, Bad, WC erhalten eine Warmwasser-Fußbodenheizung. Die übrigen Räume (außer HWR) erhalten konventionelle weiße Heizkörper.

Die Größe der Kollektorfläche der Solaranlage und somit deren Effizienz bestimmt sich im wesentlichen aus der Anzahl der Familienmitglieder, der Dachneigung und der Himmelsrichtung. Beim Einbau einer Solaranlage mit ca. 5 qm Kollektorfläche wird von 45° Dachneigung und einer überwiegenden Südrichtung ausgegangen.

Sollten diese Bedingungen für das konkrete Bauvorhaben nicht zutreffen, müssten die Kollektorflächen ggf. größer dimensioniert werden. Die damit entstehenden zusätzlichen Kosten sind nicht Bestandteil der Bauleistungsauftrages.

26. Sanitarausstattung

26.1 Abflussrohre

Alle Abflussrohre bestehen aus hitzebeständigem Kunststoff. Wo erforderlich, erfolgt eine Entlüftung über das Dach.

Die Rohre für die Kalt- und Warmwasserversorgung werden ab Wasserzähler verlegt.

26.2 Außenzapfstelle

Eine selbstentleerende ,frostsichere Kaltwasseraußenzapfstelle wird an der Wand zum HWR (oder wie vom Bauherrn gewünscht und technisch möglich) installiert.

26.3 Küche

In der Küche werden die für die Spüle erforderlichen Anschlüsse als Aufputzarmatur für Ablauf bzw. Warm- und Kaltwasserversorgung, sowie zum Anschluss einer Spülmaschine installiert.

26.3 HWR

Der Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasserzapfhahn und Direktableitungsanschluss Schmutzwasser ist im Hauswirtschaftsraum installiert.

26.4 Bad

Es wird eine Einbau-Acrylwanne 170 x 75 cm, mit verchromter Wanneneinfüll-Einhebelmischbatterie mit Handbrause in Aufputzmontage eingebaut.

Ein Waschtisch, ca. 60 cm breit, mit verchromter Einhebelmischbatterie und Sifon werden eingebaut und installiert..

Ein Wandtiefspül -WC mit Kunststoff Sitz, Unterputzkunststoffspülkasten wird mit wassersparendem Spülstop eingebaut.

Eine Dusche in den Maßen 80 x 80 mit Duschwanne Acryl, Eckeinstieg 2-teilig, Kunststoff mit Duscharmatur wird wahlweise (Bauherrenwunsch- soweit technisch möglich) im EG oder DG eingebaut.

Alle Sanitär Objekte werden in weiß geliefert. Die in den Zeichnungen dargestellten Sanitär Objekte stellen mögliche Standorte dar.

26.5 Gäste-WC

Ein Waschtisch, ca. 45 cm breit, mit verchromter Einhebel-Mischbatterie und Sifon wird installiert.

Ein Wandtiefspül-WC, wandhängend mit Kunststoff Sitz, Unterputzkunststoffspülkasten mit wassersparendem Spüllstop wird eingebaut.

27. Elektroinstallation

Die komplette Elektroinstallation einschließlich Zählerschrank wird nach den Bestimmungen der VDE und EVU ausgeführt.

Der Hausanschlusskasten und der Zähler werden vom örtlichen Versorgungsunternehmen an den Grundstückseigentümer geliefert und montiert und sind durch den Bauherrn zu bestellen.

Das Liefern und Verlegen des Anschlusskabels zwischen dem sich innerhalb des Hauses befindlichen Hausanschlusskasten und Zählerschrank ist im Festpreis enthalten. Installationen außerhalb des Hauses, sowie vom örtlichen Versorgungsunternehmen geforderte zusätzliche Leistungen gehören nicht zum Leistungsumfang und sind vom Bauherrn zu tragen.

Der Zählerschrank wird mit den erforderlichen Zählerplätzen als Aufputzählerschrank mit den erforderlichen Einbauautomaten montiert.

Die Schalter und Steckdosenelemente werden in der Farbe weiß montiert.

Sämtliche Steig- und Versorgungsleitungen werden gemäß den Vorschriften der VDE bzw. des örtlichen Versorgungsunternehmens verlegt. Dazu gehört der Fundamenterdader ebenso wie die Potentialausgleichsleitungen an den Wasserleitungen und der Heizung.

Die Elektro-Ausstattung (Fabrikat: „Busch & Jäger") entspricht den geforderten Standardbestimmungen.

28. Malerarbeiten

Alle außenliegenden Holzbauteile erhalten einen offenporigen ,pigmentierten Schutzanstrich. Farbe der Lasur nach Muster.

Alle Räume werden mit Rauhfaser tapete einschließlich Grundanstrich an Wänden und Decken ausgestattet.

29. Hausübergabe

29.1 Hausreinigung

Jedes SÜDRAUM-HAUS wird vor der Übergabe besenrein gesäubert.

29.2 Baustellenberäumung

Die Baustelle wird selbstverständlich komplett von Bauschutt bzw. Restmaterialien gesäubert.

30. Garantien

Der SÜDRAUM-HAUS- Bauherr erhält eine Bauzeitgarantie (Dauer der Bauzeit wird abhängig nach Hausgröße, Leistungsumfang und Jahreszeit festgelegt; i.d.R. 5 Monate bei Häusern mit Bodenplatte und 6 Monaten bei Häusern mit Unterkellerung). Bei dem Einbau einer Fußbodenheizung verlängert sich die Bauzeit bautechnologisch bedingt um 4 Wochen.

Die Gewährleistungsfrist nach VOB ist auf 5 Jahre verlängert.

Der SÜDRAUM-HAUS- Bauherr erhält eine Festpreisgarantie bis zum Ende der Bauzeit, längstens jedoch für 12 Monate nach Vertragsabschluss.

31. Sonstiges

31.1. Eigenleistungen

Eigenleistungen durch den Bauherrn sind möglich. Diese Leistungen müssen vor Vertragsabschluss vereinbart werden.

Der Bauherr integriert seine gewünschten Eigenleistungen nach Absprache mit dem Bauleiter in den Zeitraum nach der vollständigen Leistungserbringung des AN gemäß Bauvertrag sowie der Abnahme und Hausübergabe. Anders lautende Regelungen sind möglich und bedürfen der Absprache mit der örtlichen Bauleitung.

Inbesitznahme des Bauwerkes, auch Möblierung vor der Endabnahme ist nicht gestattet.

31.2. Sonstige Bauliche Maßnahmen

Sonstige bauliche Maßnahmen und Sonderausführungen, die zur Durchführung des Bauvorhabens bzw. für die Nutzung des Gebäudes durch den Bauherrn gewünscht werden bzw. durch gesetzliche, behördliche, technische oder sonstige verbindliche Vorschriften notwendig sind,

wie z. B.:

- abweichende Gründungsverhältnisse
- Tiefergründungen
- Baugruben- Verbau(Sicherung der Baugrube gegen nachrutschende Erdmassen)
- Betonwannen, wasserdicht gegen drückendes/ nicht drückendes Wasser
- Gründungen in Hanglage

- Drainage
 - Wasserhaltungsmaßnahmen
 - Unterfangungsmaßnahmen
 - alle Anlagen, wie z. B. Terrassen, Einfriedungen, Garagen, Oberbodenabdeckungen usw.
 - Abfuhr von überschüssigem Aushubmaterial
 - Bodenaustausch
 - Anfuhr von geeignetem Hinterfüllmaterial
- sind als Sonderwunsch zusätzlich zu beauftragen.

32. Schlussbestimmungen

Individuelle Entwürfe sowie Sonderplanungen können einen von dieser Allgemeinen Baubeschreibung abweichenden Ausstattungsgrad und Leistungsumfang haben.

Diese Ergänzungen und Änderungen werden gesondert vertraglich vereinbart.

Plan- Änderungen nach der Bemusterung und Fertigung der Ausführungsplanung sind kostenpflichtig.