Bauvorhaben: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Fahrradraum und 35 Stellplätzen

Bauherr: GH Conzept GmbH, 28816 Stuhr

Bauort: Hauptstraße 43, Stuhr, OT Seckenhausen

**Baubeschreibung**

**a) Gebäude-Ausführung allgemein:**

**Baustelleneinrichtung:**

* Baustrom, Bauwasser
* Einrichtung, Vorhaltung, Räumung

**Erdarbeiten:**

* Abtrag Mutterboden, Grobeinplanung nach Beendigung der Bauarbeiten
* Anlieferung und Bearbeitung von zusätzlichem Mutterboden
* Herstellung Baugrube bzw. Sandplatte, Verfüllen und verdichten der Baugrube
* Abtransport Bauschutt

**Hausanschlüsse, Gebühren, Versicherungen:**

* Verbrauchskosten: Baustrom, Bauwasser bis zur Wohnungsübergabe
* Versicherungen: Bauwesen-, Bauherrenhaftplicht-, Gebäudeversicherung bis zur Fertigstellung
* Behördenkosten, Genehmigungen, Vermessung, Lagepläne
* Wasser, Strom, Gas, Telefon
* Abwasseranschluss an Kanalisation
* Regenwasserversickerung über Sickeranlagen im Gartenbereich

**Abmessungen und Ausführung:**

* Abmessungen und Flächen gemäß anliegenden Zeichnungen und Lageplan
* Wärmeschutznachweis nach Energie-Einsparungs-Verordnung 2014 mit Verschärfung ab 2016
* Schallschutz- und Brandschutzmaßnahmen werden nach gültigen Vorschriften ausgeführt.

**Gründung:**

* Sohlplatte aus Stahlbeton gem. Statik mit umlaufendem Streifenfundament gem. Statik

**Treppenhaus:**

* Treppen und Podeste aus Stahlbeton, Stufen gefliest.
* Geländer bzw. Handläufe aus Stahlrohr, Edelstahl
* Lieferung und Einbau eines Aufzuges nach Maschinenbaurichtlinie, Fabrikat und Ausführung nach Wahl des Verkäufers

**Außenwände:**

* **EG und OG als zweischaliges Mauerwerk:**

Innenschale 17,5 cm Porenbeton, 16 cm Mineralwolle 035

2 cm Luftschicht, 11,5 cm VMZ rotbraun

* **Dachgeschoss:**

Innenschale 17,5 cm Porenbeton, 16 cm Mineralwolle 035

2 cm Luftschicht, 11,5 cm Porenbeton PPW 4

Armierung und Reibeputz mit hellem Farbanstrich

**Innenwände:**

* KSL 11,5, 17,5cm stark nach Statik- bzw. Schallschutzanforderung
* alle EG-Wände erhalten eine Abdichtung gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit.

**Wohnungstrennwände:**

* KSV 2,0 Kg/dm³, 24/30 cm stark nach Statik- bzw. Schallschutzanforderungen

**Decken:**

* Geschossdecken aus Stahlbeton gemäß Statik
* Holzbalkendecke über DG mit Gipskartonverkleidung auf Sparschalung, Dampfbremse, Wärmedämmung 24 cm Mineralwolle 035

**Zimmereiarbeiten:**

* Holzkonstruktion aus KVH-Nadelholz gem. Statik
* diffusionsoffene Unterdachspannbahn auf Sparrenlage, Schlesen, Lattung
* Der Bodenraum über dem Staffelgeschoss erhält einen Rauspundbelag

**Dachüberstände**

* unterseitig Kunststoff-Profil-Paneel, weiß; stirnseitig Kunststoff-Winkel, weiß

**Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten:**

* Dacheindeckung: Betondachsteine, rotbraun
* die Farb- und Materialauswahl erfolgt durch den Verkäufer
* Alle erforderlichen Formsteine wie Ortgang-, Firstelemente, Lüftungsdurchführungen etc.

**Dachentwässerung, Dachrinnen als Vorhangrinnen und Fallrohre:**

* Zink

**Trockenausbau:**

* Wärmedämmung 240 mm stark aus Mineralwolle WLG 0,35 in der Deckenebene über OG
* Dampfbremsfolie, Konterlattung, Gipskartonplatten 12,5 mm stark; Bäder mit Feuchtraumplatten
* Fugen werden tapezierfähig (Q 2) verspachtelt.
* Einschubtreppen im Flur OG (Wohnungen und Treppenhaus)

**Elektroarbeiten allgemein:**

* Zählerschrank im Hausanschluss- oder Technikraum, Zählerplätze nach Erfordernis des örtlichen Stromlieferanten; vorschriftsmäßige Erdung
* Zuleitungen vom Hausanschluss zur Unterverteilung in den Wohnungen (im HWR)
* Stromkreise nach Erfordernis, ca. 12 Stromkreise je Wohnung. FI-Schutzschalter nach Vorschrift
* Treppenhaus und Außenbeleuchtung
* Zuleitungen zu den möglichen Garagen /Geräteräumen
* Bewegungsmelder für allgemeine Außenbeleuchtung
* Anschlüsse für Heizanlage, Satellitenanlage, Solaranlage
* Wohnraumlüfter als Wandeinbaugeräte mit 1 Zentralregler je Wohnung im HWR
* Alle erforderlichen Anschlüsse für den Aufzug
* Zuleitung, Schalter mit Steckdose u. Deckenleuchte

**Sanitär- und Klempnerarbeiten allgemein:**

* Ab Wasserzähler Leitungen in Kupfer oder Kunststoff (nach Vorschrift gedämmt) einschließlich aller erforderlichen Armaturen, Wasseruhren und Wärmemengenzähler (Mietbasis).
* Warmwasserversorgung über Heizung und Solaranlage
* Wärmemengenzähler auf Mietbasis (z. B. Fa. ISTA o. Weser Ablesedienst)

**Putzarbeiten innen:**

* Eckschutzschienen an allen gefährdeten Ecken.
* Kalkmörtelputz im gesamten EG, OG und Treppenhaus

**Estricharbeiten:**

* Zementestrich im EG und OG auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung nach Vorschrift.
* Im Bereich gefliester Böden mit Estrichfasern oder Estrichmatten.

**Heizungsanlage:**

* 1 Gasbrennwertkessel mit witterungsgeführter Regelung; Aufstellung im Technikraum
* Alle erforderlichen Armaturen, Leitungen, Druck-Ausgleichbehälter usw.
* Wärmemengenzähler auf Mietbasis (z. B. Fa. ISTA o. Weser Ablesedienst)

**Fußbodenheizung:**

* Über diffusionsgeschützte Kunststoffrohre, Heizkreisverteiler jeweils im HWR
* der HWR erhält **keinen** Heizkreis

**Solaranlage für Warmwasser:**

* Solaranlage gem. ENEV-Nachweis auf Dachfläche Südseite
* Speicher-Aufstellung im Technikraum
* Alle erforderlichen Armaturen, Leitungen, Druck-Ausgleichbehälter usw.

**Lüftungsanlage:**

* Wandeinbaugeräte mit Wärmerückgewinnung System LTM oder gleichwertig
* Zentrale Steuerung der Lüfter im jeweiligen HWR
* Einbau erfolgt nach Vorgabe des Lüftungskonzeptes

**Fenster:**

* Kunststoff-Profile mit 3-fach Verglasung, innen weiß, außen schokobraun foliert, mit Einhand-

 Drehkipp-Ausführung mit verdeckt liegenden Beschlägen

* Dreifach-Wärmeschutzverglasung UG 0,6, Bäder auf Wunsch mit Chinchilla-Verglasung

**Haustüren:**

* Kunststoff, innen weiß, außen schokobraun foliert, Füllung mit Glasausschnitt gem. Ansichtszeichnung, Mehrfachverriegelung, Stoßgriff Edelstahl gebürstet
* Treppenhaus: Briefkästen, Klingel- und Sprechanlage im Haustür-Seitenteil integriert

**Rollladen:**

* Alle Fenster und Terrassen- bzw. Balkontüren erhalten Rollläden mit E-Antrieb
* Die Fenster im Treppenhaus und Technikraum erhalten keine Rollläden
* die Farb- und Materialauswahl erfolgt durch den Verkäufer

**Fensterbänke:**

* Micro-Carrara, d= 2,0 cm

**Fliesenarbeiten allgemein:**

* Fliesenverlegung im Dünnbettverfahren.
* Flure, Technikraum, Treppe und Podeste einschließlich Sockelfliesen
* die Farb- und Materialauswahl erfolgt durch den Verkäufer

**Pflasterarbeiten:**

* Wege und Müllplatz werden mit Betonsteinpflaster gepflastert
* Zufahrten und Stellplätze erhalten teilweise graue Rasengittersteine
* der Müllplatz erhält einen Sichtschutz aus kesseldruckimprägnierten Zaunelementen
* die Farb- und Materialauswahl erfolgt durch den Verkäufer

**Balkon/Terrassen:**

* Belag: Betonplatten bis 20,- Euro/m² auf Splitt-Bettung
* die Farb- und Materialauswahl erfolgt durch den Verkäufer

**Dachterrassen:**

* Dampfbremse und Gefälledämmung mit Abklebung, Belag nach Baubeschreibung der Wohnung OG
* Brüstung: Porenbeton mit Putz, Farbanstrich und Zinkabdeckung
* Teilbereiche werden mit Stahlgeländer + Glas- oder Metallfüllung ausgeführt
* die Farb- und Materialauswahl erfolgt durch den Verkäufer

**Fahrradstellplätze im Außenbereich**

**Garagen-Stellplatz:**

* handelsübliche Beton-Fertiggarage mit Stahlschwingtor gem. Lageplaneintragung
* die Farb- und Herstellerauswahl erfolgt durch den Verkäufer gegen Aufpreis

**Grünflächen:**

* allgemeine Grünflächen werden gärtnerisch angelegt
* **Bepflanzung der zugeordneten Sondernutzungsflächen obliegt den Eigentümern**

**b) Ausführung Wohnung:**

**Sanitär- und Klempnerarbeiten:**

* Ab Wasserzähler Leitungen in Kupfer oder Kunststoff (nach Vorschrift gedämmt) einschließlich aller erforderlichen Armaturen, Wasseruhren und Wärmemengenzähler (Mietbasis).

* Sanitärausstattung: Derby Top oder gleichwertig, Aufputz-Armaturen Andere Fabrikate gegen gesonderte Berechnung.

Bad:-Tiefspül-WC wandhängend

 - Waschtisch 65 cm mit Halbsäule, Einhebelmischer

 - Dusche ebenerdig mit Ablauf, Einhebelmischer und Handbrause

 - Ablage, WC-Bürste, Spiegel, Papier- u. Handtuchhalter **nicht** enthalten

HWR: - Anschluss Waschmaschine - Anschluss Trockner

 - Abluftöffnung DN 125 als Dunstabzug nach Angabe des Käufers

 Küche:- Kalt- und Warmwasseranschluss Spüle

 - Anschluss Spülmaschine

 - Trockner-Abluftöffnung DN 100 nach Angabe des Käufers

 Sonstiges: -Warmwasserversorgung über Heizung und Solaranlage

 - Wärmemengenzähler auf Mietbasis (Fa. ISTA o. Weser Ablesedienst) -1 frostsichere Außenzapfstelle (ohne Uhr)

**Innentüren:**

* Zimmertüren und Zargen aus Holz, furniert oder Weißlack bis EUR 150,00 Einkaufspreis je

 Element im Festpreis enthalten. Türdrücker bis EUR 15,00 je Tür im Festpreis enthalten

**Malerarbeiten:**

* Sichtbare Hölzer im Außenbereich erhalten einen 2-fachen Lasuranstrich
* Wände und Decken: Raufasertapeten mit hellem, wischfestem Binderanstrich
* HWR: weißer, wischfester Binderanstrich.

**Bodenbeläge:**

* Bodenbelag nach Wahl bis 20,00 €/m² incl. Fußleisten und Vorbereitung des Untergrundes

 (Laminat, Trittschall, Folie...) und incl. Arbeitslohn für alle nicht gefliesten Wohnräume (z. B.:

 Wohnzimmer - Schlafzimmer - Flur - restliche Zimmer).

**Fliesenarbeiten:**

* Fliesenverlegung im Dünnbettverfahren.

 Materialpreis für alle Fliesen EUR 20,00/m²

 Unkalibrierte Fliesenformate bis 30 x 60 cm sind im Festpreis enthalten, größere Formate,

 Diagonalverlegung oder andere aufwendige Verlegearten gegen gesonderte Berechnung

 Dauerelastische Versiegelung der Wand- und Bodenfliesen ist enthalten (=Wartungsfugen)

**Wandfliesen in Küchen und Bädern:**

* Höhe: ca. 1,20 m, im Bereich der Duschen 1,90 m
* Küchen-Wandspiegel bis 2 m²

**Bodenfliesen:**

* HWR
* Bad

**Elektroarbeiten:**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **2 und 3 Zimmer Wohnung** |
|   | **1**  | **2**  | **3**  | **4**  | **5**  | **6**  | **7**  | **8** |
| **Zuordnung Elektroinstallation**   | **Flur** | **Bad / WC** | **HWR** | **Kochen** | **Wohnen** | **Schlafen** | **Terrasse** | **Garage** |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Unterverteilung mit Sicherungen / FI  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |
| Haustürsprechanlage/Öffner | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| Klingel mit Klingeltrafo  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| Wechselschalt. mit 1 Auslass Decke  |  |  |  | 1 | 1 | 1 |  |  |
| Wechselschalt. mit 3 Auslässen  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ausschaltung mit 1 Auslass Decke  |  | 1 | 1 |  |  |  |  | 1 |
| Ausschaltung mit 1 Auslass Wand  |  | 1 |  | 1 |  |  |  |  |
| Kreuzschaltung 3 Schalter, 1 Auslass  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| Steckdosen  | 2 | 2 | 3 | 5 | 5 | 4 | 1 | 1 |
| Telefonleerrohr mit 1 NFN-Dose  |  |  |  |  | 1 |  |  |  |
| Antennendose  |  |  |  |  | 1 | 1 |  |  |
| Jalousieschalter  |  | 1 |  |  | 1 | 1 |  |  |
| Anschluss Dunstabzug  |  |  |  | 1 |  |  |  |  |
| Anschluss Kühlschrank  |  |  |  | 1 |  |  |  |  |
| Anschluss Geschirrspüler  |  |  |  | 1 |  |  |  |  |
| Anschluss E-Herd  |  |  |  | 1 |  |  |  |  |
| Anschluss Waschmaschine  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |
| Anschluss Wäschetrockner  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |
| Lüfter mit Wärmerückgewinnung  |  |  |  | 1 | 1 | 1 |  |  |
| Nachlaufschalter Lüfter (nur Abluft)  |  | 1 | 1 |  |  |  |  |  |
| Raumthermostat  |  |  |  |  | 1 | 1 |  |  |
| Rauchmelder (Mietbasis)  | 1 |  |  |  |  | 1 |  |  |
| Kontrollschalter Steckdose Terrasse  |  |  |  |  | 1 |  |  |  |
| Wechselschalter Terrasse  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ausschalter Terrassenleuchte  |  |  |  |  | 1 |  |  |  |
| Deckenstrahler Terrassendecke  |  |  |  |  |  |  | 1 |  |

* Alle Schalter und Steckdosen werden in Berker Modul 2 oder S1 geliefert
* Zusätzliche Schalter, Steckdosen, Kat 6-Dosen usw. gegen Aufpreis

**Allgemeines**

1. Eigenleistungen bei den Innenarbeiten sind möglich, dürfen den vorgesehenen Bauablauf jedoch nicht stören oder unterbrechen. Dabei steht der Verkäufer mit kostenloser Beratung zur Verfügung, kann hierfür jedoch keine Gewährleistung übernehmen. Rückerstattung Fliesen 20,- Euro - Laminat 12,50 Euro -Tapete 5,- Euro bei selbst- bzw. Eigenleistung oder Vergabe an eigene beauftragte Firmen.

1. Sämtliche architektonischen und bautechnischen Sonderwünsche, z. B. Zusatzausstattungen, können berücksichtig werden. Hierüber erfolgt eine detaillierte Abrechnung.

1. Änderungen, die dem Fortschritt dienen, sind nach beidseitiger Abstimmung möglich

1. Die beschriebenen Baustoffe, Materialien und Preise sind Grundlage der Kalkulation.

 Werden andere Materialien gewählt, werden die Mehr- oder Minderkosten mit der

 Schlussrechnung verrechnet.

1. Werden Arbeiten in Eigenleistung ausgeführt, so wird der hierfür kalkulierte Preis vergütet.

|  |  |
| --- | --- |
| Stuhr, den . . . . . . . . . . . . . . . .  | . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  |
|         |  Käufer  |
|   | . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  |
|   |  Verkäufer  |