

Bau- und Leistungsbeschreibung der **Definitiv** Projektentwicklungs- und Hausbauten GmbH

(aktuelle Standardbaubeschreibung)

Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des Bauvertrags

vom zum Bauvorhaben

Massive Qualitätshäuser zu fairen Preisen – diesen Anspruch setzen wir mit einem Team von Ingenieuren und Bauleitern mit langjährigen Berufserfahrungen in der Planung und Objektbetreuung für Sie um.

Schon in der Planung legen wir sehr großen Wert auf ansprechende Architektur, Funktionalität der Grundrisse, baubiologisch unbedenkliche Werkstoffe sowie die wirtschaftliche und energetische Optimierung des Gebäudes.

Planungsleistungen zum Bauantrag / Bauanzeige

Der Auftraggeber und Bauherr (im nachfolgenden AG genannt) beauftragt einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Erstellung eines objektbezogenen Lageplans auf der Grundlage des amtlichen Lageplans mit der höhen- und lagemäßigen Einordnung des Gebäudes, der Stellplätze und der Garagen.

Im Leistungsumfang des Vermessungsingenieurs sind die Ermittlung der GFZ, GRZ und die Ermittlung und Darstellung der Abstandsflächen enthalten.

Im Planungsgespräch in der Entwurfs- und Bauantragsphase können noch Änderungen in den Grundrissen und im Ausstattungsumfang vorgenommen werden.

Auf Grundlage des erarbeiteten Entwurfs wird ein genehmigungsfähiger Bauantrag erstellt.

Hierin sind enthalten:

Grundrisse, Ansichten, Dachaufsicht und der Schnitt im Maßstab 1:100

Wohnflächen-Berechnung

Berechnung umbauter Raum

Bau- und Leistungsbeschreibung

Statistischer Erhebungsbogen

Wärmeschutznachweis nach EnEV der gültigen Fassung mit der Erstellung des Energieausweises

Statische Berechnung mit erforderlichen bauphysikalischen Nachweisen

Nach Fertigstellung der Bauantragsunterlagen werden diese dem AG zur Unterschrift vorgelegt und der AG reicht diese zusammen mit allen anderen das Grundstück und die öffentliche Erschließung betreffenden und zum Bauantrag notwendigen Unterlagen beim zuständigen Amt ein.

Sieht die Landesbauordnung eine Prüfung vor, so ist durch den Bauherrn ein zugelassener Prüfingenieur für Baustatik mit der Prüfung der Unterlagen und der Bauüberwachung zu beauftragen.

Mit dem Bauantrag sind die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse durch den AG zu beantragen.

Nach Vorliegen der Baugenehmigung wird das Gebäude durch den Vermesser auf dem Baufeld abgesteckt und die Höhenlage festgelegt.

Der AG stellt die Anschlüsse für Bauwasser und Baustrom dem Unternehmer kostenlos zur Verfügung und gewährleistet die Befahrbarkeit der Grundstückszufahrt.

Der AG gewährleistet dem AN, dass zur Anlieferung von Baumaterial die für schwere LKW bis 45t oder Betonpumpen erforderliche Fahr- und Wenderadien vorhanden sind.

Die Leistungsgrenze des Auftragnehmers (im nachfolgenden AN genannt) für die Entsorgungsleitungen (z.B. Abwasser) endet 1.0m vor dem Gebäude.
Gegen Mehrpreis übernehmen wir für Sie den Anschluß an den Übergabeschacht.
Die Versorgungsleitungen werden auf Kosten des AG von den städtischen Versorgern bis zur Hausanschlusseinheit (HAE) verlegt, ab der HAE beginnt die Leistungsgrenze des AN.

Bauleitung

Die Objektüberwachung und Koordinierung während der Bauphase obliegt dem Bauleiter des AN.

Baubeginn / Erdarbeiten

Nach Vertragsabschluß beauftragt der AG auf eigene Rechnung die Erstellung eines Baugrundgutachten.

Vor Baubeginn besichtigen wir zusammen mit Ihnen Ihr Grundstück. Gemeinsam entscheiden wir über Lagerung oder Abtransport der überschüssigen Aushubmassen.

Im Bereich der Baugrube wird der Mutterboden abgetragen und auf dem Grundstück für die Wiederverwendung gelagert.

Sollte der Mutterboden nicht mehr verwendungsfähig sein (z.B. durch Verunreinigungen) ist der Boden vom AG zu entsorgen.

Spätestens 4 Wochen nachdem alle Bauvoraussetzungen laut Bauvertrag erfüllt sind beginnen wir mit den Erdarbeiten. Können die Aushubmassen gelagert und später wiederverfüllt werden, sind die Erdarbeiten für Bodenklasse 3 bis 5 und für Häuser ohne Keller bereits im Angebotspreis enthalten. Der Wiedereinbau von Mutterboden ist Leistung des AG.

Fundament und Sohle

Wir verlegen die erforderlichen Grundleitungen unter der Bodenplatte. Eine Kiesrolschicht dient als Sauberkeitsschicht, eine PE-Folie wird unterseitig gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebaut. Die Bodenplatte besteht aus Stahlbeton inklusive der erforderlichen Bewehrung und Randdämmung, die Stärke wird entsprechend der Statik ausgeführt.

In das Fundament / Bodenplatte wird ein Fundamenteerdeer gemäß DIN / VDE-Vorschriften eingebaut.

Es wird eine Beanspruchung der Bauwerksabdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit und nicht stauendes Sickerwasser gem. DIN 18195 T4 angenommen.

Erfolgt die Ausführung mit Keller, werden die Räume je nach Wunsch des AG für Nutzzwecke oder als Wohnraum ausgebaut. Die Außenwände werden aus Mauerwerk, alternativ in Stahlton mit außen liegender Perimeterdämmung ausgeführt und gegen nicht drückendes und nicht aufstauendes Wasser gemäß DIN 18195 Teil 4 abgedichtet, sofern das Baugrundgutachten keinen anderen Lastfall vorsieht. Tragende Innenwände im Keller erstellen wir ebenfalls aus Kalksandstein. Die Rohbauhöhe beträgt im Standard 2,25 Meter. Die Kunststoff-Kellerfenster haben ein Maß von 100 X 75 Zentimeter. Die Erdarbeiten für den Keller übernehmen wir nach Vorlage eines Baugrundgutachtens gegen Aufpreis.

Außenwände und Innenwände

Die Außenwände sollen einen guten Wärmeschutz bieten und ökologische und bauphysikalische Aspekte berücksichtigen. Deshalb bauen wir unsere Außenwände im Standard aus 36.5cm Poroton Mauerwerk und einem glatt geriebenem Oberputz mit max. 3mm Körngröße als Reibe- oder Scheibenputz in Standardfarbe. Auf Wunsch verwenden wir auch Blähton oder Porenbeton, sowohl einschalig als auch mit Außendämmung.

Die tragenden Innenwände werden 17,5cm bzw. 24cm stark nach statischer Erfordernis aus dem gleichen Material hergestellt.

Die nicht tragenden Wände werden im Trockenbau errichtet.
Innen werden alle Wände gespachtelt oder glatt geputzt und die Oberflächen tapezierfertig hergestellt. Sofern die Wandflächen abschließend nur gestrichen werden sollen, sind vor dem Streichen zur Vermeidung von feinen Putzrissen gesonderte Maßnahmen zu vereinbaren.
Die lichten Raumhöhen betragen mind. 2,50 Meter, auf Wunsch sind andere Höhen möglich.

Geschossdecken

Bei eingeschossigen Häusern wird die Decke über dem Erdgeschoss als verkleidete Holzbalkendecke bzw. Brettbinder errichtet, die oberseitig gedämmt wird.

Wenn das Dach- oder Obergeschoß als Wohnraum ausgewiesen ist, wird die Decke über dem Erdgeschoß als massive Stahlbetondecke gem. DIN 1045-1, entsprechend den statischen Vorgaben, als Filigranhalffertig- oder Fertigdecke hergestellt. Die Unterseite ist tapezierfertig.

Dach

Das Dachtragwerk wird als zimmermannsmäßiger Dachstuhl oder als vorgefertigtes Binderdach hergestellt.

Eingeschossige Bungalows sowie zweigeschossige Einfamilienhäuser erhalten ein Walmdach mit der Dachneigung 22/33 Grad.

Bei Bungalows mit ausgebautem Dachgeschoß beträgt die Dachneigung 38 Grad, bei Häusern mit Satteldach 38 bis 45 Grad.

Grundsätzlich wird Nadelholz der Güteklasse S10/MS10 nach DIN 1052 verwendet.

Das Holz ist werksseitig vorbeugend gegen tierischen und pflanzlichen Befall gem. DIN 68800 mit einem biologisch einwandfreien Holzschutzmittel imprägniert.

Die Traufen und Ortgänge werden mit werksseitig weiß grundiertem oder naturbelassen-lasiertem Holz verkleidet.

Der Dachüberstand beträgt giebelseitig 30 Zentimeter, traufseitig 50 Zentimeter.

Walmdächer werden mit 50 Zentimeter Dachüberstand erstellt.

Der nicht ausgebaute Dachraum (Spitzboden) ist ein Kaltdachbereich, die mineralische Wärmedämmung (Dicke u. WLK nach EnEV) und die Dampfsperre liegen in der Kehlbalkenebene.

Alle Häuser erhalten eine wärmegeämmte Einschubtreppe zum Spitzboden.

Dacheindeckung und Dachentwässerung DIN 18388

Die Dacheindeckung wird mit Betondachsteinen auf einer Holzkonstruktion ausgeführt.

Unter der Holzkonstruktion befindet sich die diffusionsoffene Unterspannbahn.

Es stehen diverse Farben zur Verfügung. Auf Wunsch erhalten Sie engobierte oder glasierte Tondachziegel.

Die Eindeckung erfolgt inklusive aller Zusatzsteine wie Antennendurchführungen oder Rauchrohranschluß.

Im Dachraum wird, wenn erforderlich, unmittelbar neben dem Schornstein ein Laufsteg und ein Dachausstiegsfenster eingebaut.

Die Regenrinnen und Fallrohre werden in natur belassenem Titanzink bis Oberkante Gelände geführt.

Eingangstür und Fenster

Die Kunststofftür wird einflügelig mit Mehrfachverriegelung und Sicherheits-Drückergarnitur ausgestattet. Sie haben mehrere Modelle zur Auswahl, auf Wunsch auch in Holzausführung.

Die Fenster und Terrassentüren im Erdgeschoß werden mit Rollläden ausgestattet.

Alle Fenster haben Isolierverglasung mit einem Ug-Wert von 1,1 W/m² K und bestehen aus hochwertigen metallverstärkten 5-Kammer-Kunststoffprofilen.

Die Fenster haben eine Mehrpunktverriegelung und sind Kipp-Drehflügel.

Verdeckt oder halb verdeckt liegende Beschläge der Einhanddrehkippflügel sowie umlaufende Doppellippendichtung sind Standard.

Die Standardfarbe ist weiß; andere Farben sind nach Wahl des AG möglich.

Die Fensterbänke innen bestehen aus Werzalit / Marmor, außen aus Aluminium.

Fassade

Im Standard erhält das Haus eine Putzfassade in weiß.
Auf Wunsch und gegen Aufpreis ist dies auch farbig oder mit Vollklinker-Steinen möglich.
Der Sockelbereich wird mit einem Buntsteinputz versehen.

Trockenbauarbeiten

Die Decke und die Schrägen im Dachgeschoß werden mit Mineralwolle gedämmt, rauminnenseitig mit einer PE-Folie als Dampfsperre luftdicht verschlossen und mit Gipskartonbauplatten, doppelt beplankt, verkleidet.

Vertikale und horizontale Rohrleitungen werden ebenso mit Gipskarton auf einer Metallunterkonstruktion verkleidet.

Heizungsanlage DIN 18380

Es ist eine energiesparende, wandhängende Brennwert-Gaszentralheizung (deutsches Markenfabrikat z.B. Buderus, Viessmann o.glw.) für raumluftunabhängigen Betrieb mit Abgasführung vorgesehen.

Die Leistung der Therme entspricht der Forderung gemäß Wärmebedarfsberechnung.

Es werden endlackierte und geprüfte Flachheizkörper eingebaut.

Die Anlage wird elektronisch und außen temperaturabhängig geregelt.

Der wärmegeämmte Warmwasserspeicher fasst 120 Liter.

Das Bad erhält einen Handtuch-Heizkörper.

Die Leistungen umfassen den Anschluß an den Gaszähler im HAR sowie an die Abgasleitung. Die Anlage wird betriebsfertig übergeben.

Der Einbau einer Fußbodenheizung erfolgt gegen Aufpreis.

Auch Heizungsanlagen auf Basis erneuerbare Energien, beispielsweise eine Wärmepumpe mit Erdwärme oder eine Pelletheizung, bieten wir als Alternative an.

Sanitär DIN 18381

Die Installation beginnt an der Hausinnenseite hinter der Wasseruhr.

Alle Wasserleitungen sind aus hochwertigen, isolierten DVGW-geprüften Polyethylen-Rohren (VPE) oder alternativ Kupfer laut Vorgabe des AN.

Einbau eines Wasserfilters mit Rückspülfunktion zum Schutz der Sanitärinstallation.

Die Entlüftungs- und Abwasserleitungen sind aus hochwertigen hitzebeständigen Kunststoffrohren (PE-HT).

Alle Leitungen werden zur Übergabe auf Dichtigkeit geprüft. Die erforderlichen Entlüftungsleitungen werden bis zum Anschluß an die Dachentlüfter geführt.

Jedes Waschbecken erhält eine Einhebel-Waschtischarmatur (z.B. Fabr. Grohe).

Die Tiefspül-WC des Fabr. IDEAL STANDARD oder vergleichbar sind wandhängend.

Die Badewanne hat im Standard die Abmessung 80x180cm und die Duschwanne 80x80cm. Die Elemente bestehen aus Sanitär-Acryl.

Elektroinstallation DIN 18382

Die komplette elektrische Installation wird nach Richtlinien und Empfehlungen der VDE und DIN Vorschriften durchgeführt. Die Elektroinstallation beginnt mit dem Zählerschrank im Hauswirtschafts- bzw. Hausanschlussraum. Der Zählerschrank ist vorbereitet für den Drehstromzähler mit Sicherungsautomaten zur Einzelabsicherung mehrerer Stromkreise. FI - Schutzschalter und Potentialausgleich gemäß VDE-Vorschriften entsprechend dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Es besteht die Auswahl zwischen 3 verschiedenen Schalterserien deutscher Markenfabrikate (ELSO etc.). Die elektrische Zuleitung zur Heizungsanlage gehört zum Leistungsumfang der beschriebenen Elektroinstallation.

Elektroausstattung

Wohnzimmer inklusive Essbereich

- 1 Serienschalter mit 2 Auslässen wahlweise Wand oder Decke
- 7 Steckdosen
- 1 Leerdose für Antennenanschluss (für Kabel oder Satellit inkl. Leerrohr)
- 1 Leerdose mit Leerrohr für Telefonanschluss
Leerrohre für Ihre Heimkinoanlage oder Datenkabel
- 1 Funkrauchmelder

Küche

- 1 Ausschalter mit 1 Wand- oder Deckenauslass
- 6 Steckdosen
- 1 Herdanschluß
- 1 Steckdose für Spülmaschinenanschluss
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Waschmaschine in der Küche oder Hauswirtschaftsraum

Sonstige Wohnräume

- 1 Ausschalter mit 1 Wand- oder Deckenauslass
- 3 Steckdosen
- 1 Leerdose für Antennenanschluss (für Kabel oder Satellit inkl. Leerrohr)

Bad

- 1 Serienschalter mit 2 Wand- oder Deckenauslässen
- 2 Steckdosen

Gäste-WC (wenn im Haus vorhanden)

- 1 Ausschalter mit 1 Wand- oder Deckenauslass
- 1 Steckdose

Flur, Diele, Galerie

- 2 Wechselschalter mit Wand- oder Deckenauslass
- 1 Steckdose
- 1 Ausschalter mit 1 Wand- oder Deckenauslass bei räumlich separatem Garderobenbereich (wenn im Projekt vorhanden)
- 1 Funkrauchmelder

Treppenhaus

- 1 Wechselschalter je Geschoss mit 1 Wand- oder Deckenauslass je Treppe

Hauswirtschafts-/ Hausanschlussraum (bei Bau mit Keller im KG)

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose
- 1 Doppelsteckdose für Heizung

Abstellraum (wenn im Projekt vorhanden)

- 1 Ausschalter mit Deckenauslass
- 1 Steckdose

Alle Nutzräume im Keller (wenn im Projekt vorhanden)

- 1 Ausschalter mit Deckenauslass
- 1 Steckdose

Außenbereich

- 1 Ausschalter mit 1 Wandauslass neben dem Hauseingang
- 1 Außenwandauslass im Terrassenbereich, von innen schaltbar
- 1 Außensteckdose im Terrassenbereich, von innen schaltbar
- 1 Außenwandauslass im Balkonbereich (wenn vorhanden), von innen schaltbar
- 1 Außensteckdose im Balkonbereich (wenn vorhanden), von innen schaltbar
- 1 Klingelanlage mit Gong am Hauseingang

Estricharbeiten DIN 18353

Alle Wohnräume im Erdgeschoß werden mit schwimmenden Zement- (ZE20) mit Dämmung gemäß Wärmeschutznachweis nach EnEV versehen.
Im ausgebauten Dach- oder Obergeschoß wird der Estrich auf eine Trittschalldämmung aufgebracht. Die Estrichoberflächen sind belagfertig hergestellt. Estrich-Fugentrennschnitte werden nach DIN ausgeführt.

Geschosstreppe

Die Geschosstreppe zum Dach- bzw. Obergeschoß wird als endbehandelte Holzstreppe in Buche hergestellt. Die Trittstufen sind aus Buchenholz, Setzstufen sind nicht vorhanden.
Handlauf mit Treppen- und Brüstungsgeländer ist aus gleicher Holzart hergestellt.

Innentüren

Alle Türblätter im Wohnbereich werden aus Röhrenspanstegplatten und einer Holzumfassungszarge geliefert. Die Türzargen sind in gleicher Qualität wie die Türblätter. Alle Türen sind mit dreiseitiger Lippendichtung, zwei Bändern, Buntbartschloss und Schlüssel ausgestattet.
Bad- und Gäste-WC- Türen erhalten eine Badgarnitur anstatt Buntbartschloss.
Drückergarnituren in Leichtmetallausführung nach Bemusterung durch den AG.
Die Fuge zwischen Zarge und Wand wird mit Acryl abgedichtet.

Fliesen

Die Grundausstattung bietet eine interessante Auswahl an hochwertigen Fliesen.
Die Fußböden der Diele im Erdgeschoß, Küche und Bad sowie Gäste-WC erhalten Bodenfliesen nach Wahl.
Im Bad und Gäste-WC wird türhoch gefliest. Innenfensterbänke im Bad und Gäste-WC werden gefliest.
Die Küche erhält einen Fliesenspiegel bis maximal 3,0 m².
Der Materialpreis beträgt für Bodenfliesen 25 €/m² incl. 19% MWSt. und für Wandfliesen 20 €/m² incl. 19% MWSt.
Die Räume erhalten einen umlaufenden Sockel, farblich passend zu den Fußbodenfliesen.
Diagonalverlegungen sind Sonderausstattung und können gegen Aufpreis verlegt werden.

Bodenbeläge

Alle anderen Räume erhalten einen oberflächenfertigen Estrich mit einer Ebenheitstoleranz nach DIN 18202. Bodenbelagsarbeiten – ausser Fliesen – sind im Leistungsumfang nicht enthalten, können aber gegen gesonderte Berechnung ausgeführt werden.

Sonstiges

Bei der Beantragung und Koordinierung der Medienanschlüsse sind wir unterstützend tätig.
Die Mitwirkung bei behördlichen Abnahmen ist Leistungsbestandteil.

Nicht im Standard enthalten sind:
Baustraße und evtl. Kranstellplatz
Baustrom- Anschluss
Bauwasser- Anschluss
Versicherung für die Bauzeit

Unsere Bauqualität lassen wir auf Wunsch durch unabhängige, Qualität überwachende, Institute wie z.B. TÜV, Dekra oder Bauherrenschutzbund überprüfen. Auch einen Blower-Door-Test oder Aufzeichnungen mit einer Wärmebildkamera können wir auf Wunsch separat anbieten.

Und hier noch 5 Punkte, die Ihnen wichtig sind:

- 1) Wir geben Ihnen eine Festpreis-Garantie
- 2) Wir garantieren Ihnen die Bauzeit
- 3) Sie erhalten 5 Jahre Gewährleistung nach BGB
- 4) Die Gewährleistung auf die tragende Konstruktion Ihres Hauses beträgt 30 Jahre
- 5) Wir bauen mit deutscher Markenqualität

Definitiv

Projektentwicklungs- und Hausbauten GmbH

Borkumstraße 6
13189 Berlin - Pankow
Telefon: 030-44 34 27 28
Telefax: 030-44 34 27 99
www.definitiv-hausbau.de