

Bauleistungsbeschreibung

Immobilien „Darßer Art“ GmbH



Errichtung eines Wohnhauses mit einer Eigentümergeinschaft von 7 Eigentumswohnungen in 18374 Ostseeheilbad Zingst, Grüne Siedlung.

1. Vorbemerkung:

Sämtliche Arbeiten unterliegen den Ausführungsgrundlagen der VOB Teil C, neueste Fassung, den Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und den Vorschriften der DIN, insbesondere des Brandschutzes gemäß DIN 4102 und des Schallschutzes gemäß DIN 4109. Änderungen und Abweichungen im bauüblichen Rahmen bleiben jedoch vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse, Bauauflagen oder Vorschriften dies erforderlich machen. Sie dürfen sich auf den Käufer nicht wertmindernd auswirken. Die Zeichnungen der Verkaufsunterlagen sind nicht maßstabsgetreu. Farben, Gestaltung sowie Grundrisse und Ausstattungen dienen der Veranschaulichung und können je nach Baufortschritt individuell an Ihre Wünsche angepasst und verändert werden. In der Baubeschreibung nicht beschriebene Bauteile und Ausführungsvarianten sowie Einrichtungsgegenstände in den Zeichnungen wie z. B. Küche, Betten, Schränke usw. gehören nicht zum Lieferumfang und sind nicht Bestandteil der Bauleistung.

2. Allgemeines:

Zum Leistungsumfang gehören alle gemäß der Landesbauordnung zur Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen, insbesondere die individuelle Genehmigungsplanung des Architekten, die statische Berechnung und der Wärmeschutznachweis. Alle Vermessungsarbeiten, die Hausanschlüsse für Trinkwasser, Abwasser, Gas, Strom sowie die Regenentwässerung der Dachflächen sind ebenfalls enthalten. Die Anträge für Telefonanschlüsse sind vom Käufer zu stellen.

3. Erdarbeiten:

Der vorhandene Mutterboden wird abgeschoben und gelagert. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird mit dem Bodenaushub die Gartenanlage hergestellt. Aushub der Streifenfundamente und fachgerechte Einbringung einer Kiesfilterschicht unter der Bodenplatte, Körnung 2-32 mm.

4. Fundamente/Sohlplatte:

Streifenfundamente und Sohle in statisch und bauphysikalisch erforderlicher Stärke und Betongüteklasse, mit Bewehrung, aus Beton mit Fundamenterde. Unterhalb der Bodenplatte wird eine Baufolie eingebracht, als horizontale Feuchtigkeitssperre wird auf der Bodenplatte eine Bitumenschweißbahn verschweißt.

5. Mauerwerk und Fassade:

Die Außenwände werden massiv entsprechend Statik errichtet und mit mineralischem Grundputz beschichtet. Die Innenwände bestehen aus massivem Kalk- Sandstein- Mauerwerk für hervorragenden Schallschutz.

Um die Fenster und Türen werden Zierelemente (Faschen) befestigt. Der Außenputz wird als mineralischer Glattputz hergestellt und mit RAL-Anstrich der Fassade versehen. Die Gauben- und Giebelverkleidungen im Dachgeschoss werden teils in Nadelholz, imprägniert (gegen Bläue und Pilze) oder massiv erstellt.

6. Innenputz:

Innenputz als Gipsputz, inkl. verzinkter Eckschienen, Feuchträume als Kalkzementputz, malerfertig. Die Stöße der Betondecke werden malerfertig verspachtelt.

7. Decken:

Erdgeschoss- und Obergeschossdecken aus Stahlbeton (Filigrandecke) mit Wärme- und Schalldämmung nach DIN. Estrich als schwimmender Zement- Estrich. Zwischendecke zum Spitzboden: Holzbalkenlage mit Mineralwolledämmung, Dampfsperrfolie, Konterlattung und Gipskartonverkleidung.

8. Dachkonstruktion:

Der Dachstuhl wird als zimmermannsmäßiges Holzgebäude hergestellt. Nadelholz Güteklasse II Schnittklasse A/B. Alle konstruktiven Holzteile sind nach DIN imprägniert. Sichtbare Holzelemente werden in Brettschichtholz ausgeführt. Dachüberstände der Ortgänge und Traufen werden mit endbehandelter, gehobelter Profilholzbrettverschalung verkleidet. Sichtbalkenköpfe und Gestaltungselemente werden formgestaltet und farblich behandelt.

9. Dachausbau:

Mineralwolledämmung, Dampfsperrfolie, Sparschalung und Gipskartonverkleidung im Dachgeschoss

10. Dacheindeckung:

Patentrete Dacheindeckung, inkl. Formteile als Hartdach deklariert.

11. Dachklempnerarbeiten:

Wo vorgesehen Dachrinnen und Fallrohre (mit Revisionsöffnung) sowie Maueranschlüsse in Kupfer.

12. Fenster und Hauseingangstür:

Meranti- Holzfenster mit RAL-Gütezeichen mit innenliegenden Sprossen, in weiß, Einhand-Dreh-Kippbeschlag, Markenfabrikat.

Alle Fenster werden entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung mit Markenisolierglas ausgestattet.

Alle Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss (außer Haustür) erhalten wärmegeämmte Rollläden mit Aluminiumpanzer in Fensterfarbe. Je Raum wird ein Fliegengitter oder Rollo installiert.

Hauseingangstür in Holz mit Elementen „Darßer Art“ (mit Ornamenten der Kapitänshäuser). Gemäß dem Stand der Technik erfolgt innenseitig ein luftdichter Anschluss an die gemauerte Leibung. Außenseitig erfolgt ein winddichter- und regendichter Anschluss der Fenster an die Leibung.

13. Fensterbänke:

Innenfensterbänke: Naturstein Jura Marmor, in den Bädern werden die Fensterbänke gefliest, bodentiefe Fenstertüren erhalten keine Bänke. Außenfensterbänke aus Fliesen "Florentiner Stufen" rot-braun geflammt ausgeführt.

14. Türen:

Weislack- Stiltüren als Landhaus- Kassettentüren mit Röhrenspaneinlage, mit dreiseitiger Dichtungsschnur und Zarge, Rosettengarnitur Edelstahl eloxiert oder gleichwertig. Wohnzimmertür mit Lichtausschnitt. Wohnungseingangstüren: Einbruchhemmende Türen mit 1-fach Verriegelung- WK1, Klimaklasse 2.

15. Sanitär-Installation:

a. Ausstattung Badezimmer:

Duschen ca. 90 x 90 cm - soweit technisch möglich - mit bodengleichem Rinneneinlauf, Ablaufgarnitur, unter Putz- Ein- Hebel- Brause- Thermostat- Batterie verchromt mit Handbrause, Brauseschlauch und Stange, Duschtrennung und Tür in Echt- Ganzglas.

Zubehör: Badehandtuchhalter und Seifenschale mit Schwammkorb nach Auswahlmuster
Alle Waschtische und WC- Becken erhalten eine Beschichtung für langanhaltende Schönheit und Sauberkeit.

Waschtisch: ca. 65 cm, Sanitärporzellan weiß, Einhebel- Einlochmischer verchromt, mit Ablaufgarnitur.

Zubehör: Kristall - Spiegel 100 x 120 cm rahmenlos und Handtuchhalter zweiarmig nach Auswahlmuster.

WC-Anlage: wandhängendes- Tiefspül- WC aus Sanitärporzellan weiß, mit gedämpfter Kunststoffsitze und -deckel, verkleidetes Wandvorbaumodul mit integriertem Spülkasten mit Zweimengentechnik.

Zubehör: verchromter Toilettenbürstenhalter, Papierrollenhalter mit Deckel nach Auswahlmuster

Waschmaschinenanschluss und Ablaufsiphon (alternativ Waschmaschinenanschluß im WC/Abstellraum).

b. Küche:

Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser sowie Abflussleitungen zum Anschluss von Spüle und Spülmaschine.

Warm- und Kaltwasserleitungen aus Kupfer- oder PE-Rohr, Entwässerung in PVC-Rohr. Jede Wohnung erhält separate, geleaste Wasserzähler.

Fabrikate :	Sanitärporzellan:	Duravit "Stark 3" designet von Philippe Stark
	Armaturen:	hansgrohe „Axor Stark“ mit Keramikeinsätzen
	Duschtrennung:	HSK „Ganzglaswände rahmenlos“
	Spülkasten:	Geberit
	Zubehör:	Avenarius"serie 420"

oder gleichwertige Produkte.

Die individuelle Anordnung der Sanitärinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Sanitärmeister festgelegt.

16. Elektro-Installation:

Diele/ Flur:

- 1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern und 1 Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen, 1 Wandauslass für Garderobenspiegel

Abstellraum:

- 1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung, 1 Steckdose

Bad:

- 1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung, 1 Wandauslass mit 1 Schalter, 2 Steckdosen

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung, je 1 Steckdose für Herd, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühlschrank, 1 Doppelsteckdose nach Wahl

Wohnen/ Essen:

- 1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung, 4 Steckdosen,

Schlafräume:

- 1 Deckenbrennstelle als Serienschaltung, 4 Steckdosen

Terrasse/ Balkon:

- 1 Außensteckdose, 1 Wandauslass mit 1 Ausschaltung, 1- 2 Außenlampen in Kupfer
- Schuppen: - 1 Steckdose, 1 Deckenauslass mit 1 Ausschaltung

Sonstiges:

- Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung
- Treppenhausbeleuchtung mit Taster und Zeitschalter
- Hauseingangsleuchte mit Dämmerungsschalter
- 1 Telefonanschluss im Flur für Router und 1 Fernsehanschluss je Wohn- und Schlafrum
- Verteilerschrank mit Sicherungsautomaten, FI-Schutzschalter
- Sat - Anlage digital mit Multischalter usw.
- 10 weitere Steckdosen nach Wahl des Käufers
- Briefkastenanlage

Die Steckdosen und Großflächenschalter werden in der Farbe weiß oder beige installiert, Fabrikat Merten oder Busch- Jäger.

Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Elektromeister festgelegt. Beleuchtungskörper werden nicht mitgeliefert.

17. Heizung:

Im Heizungsraum wird eine Erdgas-Zentralheizung Fabrikat Buderus, Junkers oder gleichwertig, mit gleitender Leistungsanpassung, witterungsgeführtem Temperaturregler mit Außenfühler, Stetig-Raumtemperaturregler mit Quarzschaltuhr, einstellbarer Nachtabsenkung und Wochenprogramm montiert. In allen Räumen werden Ventilheizkörper mit Thermostat installiert. Behaglichkeit vermittelt die Fußbodenrücklauferwärmung mit zusätzlichem Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone im Bad. Die Warmwasserversorgung wird durch Solarmodule unterstützt, welche sich auf dem Dach der Abstellschuppenanlage installiert wird.

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über geleaste Meßeinrichtungen je Wohneinheit. Die individuelle Anordnung der Heizungsinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Heizungs- und Sanitärmeister festgelegt.

18. Fußbodenbelag:

Alle Räume erhalten einen Fliesenboden mit Sockelleiste (Material- Katalog- Preis € 30,-/m² brutto).

19. Fliesenarbeiten:

Bodenfliesen im Bad/WC, Diele und Küchenbereich, parallel zur Wand verlegt, Wände im Bad/WC ca. 1,40 m hoch gefliest, in der Küche wird ein Fliesenspiegel an der Installationswand von ca. 2,5 m² gefliest.

Wandfliesen nach Wahl der Käufer bis zu einem (Material- Katalog- Preis EUR 30,-/m² brutto).

Alle Eckanschlüsse werden mit dauerelastischen Silikon- Wartungsfugen versiegelt. In den Türbereichen zwischen zwei gefliesten Räumen werden Dehnungsfugen ausgebildet.

20. Malerarbeiten:

Alle Wohnräume werden mit Malerflies tapeziert und mit waschfester Dispersionsfarbe in hell deckend gestrichen.

21. Kaminzug:

Alle Wohnungen werden mit Kaminzügen, abgenommen durch den Bezirksschornsteinfeger hergestellt. Die Standorte liegen fest und sind nicht veränderbar.

22. Treppenhaus:

Stahlbeton-Treppe mit Betonwerkfertigsteinplatten oder Fliesenbelag einschließlich Sockelleiste. Geländer aus geschmiedetem Stahl, pulverbeschichtet (entsprechend Balkongeländer), mit Holzhandlauf.

Saubertritt im Eingangsbereich ca. 100 x 120 cm und vor jeder Wohnungseingangstür ca. 40 x 60 cm (Hersteller emco) Wände im EG werden bis 1,25 m gefliest, darüber mit Malerflies tapeziert und gestrichen.



23. Balkone:

Die Tragkonstruktionen der Balkone werden als Sahlbeton- Kragplatte mit abgerundeter Zierumrandung gearbeitet. Der Belag wird aus Riffelholzdielen in Bankirai ausgeführt. Die Geländer werden farblich, aus pulverbeschichteten Metall, entsprechend Detailzeichnungen hergestellt.

24. Außenanlage:

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener PKW- Stellplatz und ein eigener Abstellraum (Nadelholz-Konstruktion, glatt gehobelt, von außen grundiert und gestrichen) für Fahrräder, Strandutensilien und Gartenmöbel. Herstellung der Stellplätze aus Regenwasser versickerungsfähigem Material(Verde Drain). Die Grundstücksauffahrt wird als begeh- und befahrbare Rasenfläche ausgeführt. Die Wege zu den Hauseingängen und den Schuppen sowie die Terrassen werden in Flachbettklinker "gelb und/oder rot" gepflastert. Podeste sowie Kantsteine und Nackenstützen (Weg- und Flächenbegrenzungen) werden mit Granit eingefasst. Ein Mülltonnenstellplatz wird eingehaust oder begrünt oder gleichwertig errichtet. Die Gartenflächen werden als Rollrasen mit Zierbewuchs und Hainbuchenhecke angelegt. Die Terrassen- Trennwände der Wohnungen im Erdgeschoß werden durch Buhnen(soweit verfügbar) hergestellt.

25. Sonstiges:

Grundsätzlich sind individuelle Farbgebungen und Gestaltungen sowie Grundrisse und Raumaufteilungen in den Häusern möglich. Das Maß der Änderungen ist abhängig vom Bautenstand. Sie müssen mit dem Verkäufer abgestimmt werden.

Konstruktionsbedingt können sich in den Räumlichkeiten Versorgungsschächte bzw. Vorsprünge (z.B. Steigeleitungen) befinden, die keine Berücksichtigung in den Zeichnungen und Exposé finden. Die zeichnerischen Darstellungen dienen der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich als Ausführungsdetail. Für Einrichtungszwecke sind die Maße grundsätzlich am fertigen Bau zu entnehmen.

Die Bemusterungen aller Einbauten werden im Bauzentrum „MV“ in Güstrow(Nähe A19) individuell nach Terminabsprache durchgeführt.

26. Mehr und Minderleistungen:

Schriftlich vereinbarte Mehr- und Minderleistungen bzw. Eigenleistung sind bei rechtzeitiger Vereinbarung möglich. Sie dürfen jedoch den Bauablauf nicht behindern.

Stand: 08.07.2010