

Baubeschreibung

Neubau von Einfamilienhäusern am Volksgarten

Allgemeines:

Auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche entstehen Wohnhäuser in Abstimmung mit der Stadt Dortmund. Die Bauausführung erfolgt nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Bebauungsplan LÜ 179 -Wohnbebauung südlich Volksgartenstraße-, den bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmungen, den anerkannten Regeln der Technik, den einschlägigen DIN-Vorschriften und der EnEV (jeweils gültige Energieeinsparverordnung).

Enthaltene Leistungen:

Grundstück:

- Vermessung
- Anliegerbeiträge, Erschließung und Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Telefon, falls erforderlich Gas)
- Erdarbeiten mit Aushub und Verfüllung der Baugrube, Abtransport des überschüssigen Bodens

Gebäude:

- Strom und Wasser während der Bauzeit
- Entsorgungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser inkl. Anschluss an die Straßenkanalisation
- Gebäude-Versicherung während der Bauzeit

Architekten- und Ingenieurleistungen:

- Planung und Bauantrag bzw. Bauanzeige mit allen Formularen, Bauzeichnungen, Lageplan und Berechnungen
- Statische Pläne und Berechnungen, sowie der Energiebedarfsausweis nach jeweils gültiger EnEV
- Bauleitung

Keller:

Die Kelleraußenwände und Bodenplatte des Kellers werden unter Verwendung von wasser-undurchlässigem Stahlbeton nach DIN 1045 und nach Vorgaben des Bodengutachters hergestellt. Die Bewehrung und Dimensionierung richtet sich nach den Erfordernissen der Statik. Im Keller bleiben Wand- und Deckenflächen unverputzt und erhalten keinen Anstrich. Nur im Treppenraum liegende Wandflächen werden mit einer einlagigen, geglätteten Putzoberfläche versehen. Die Oberflächenqualität der Putzflächen entspricht der Qualitätsstufe Q2 (Definition des Bundesverbands der Gipsindustrie e.V.) und somit den üblichen Anforderungen an Putzflächen. Die Elektro- und weitere Rohrinstallationen im Keller erfolgen vor der Wand. Die Kellerfenster sind weiße Kunststoff-Fenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung. Außen werden Keller-Lichtschächte aus Kunststoff mit Gitterrostabdeckung angebracht.

Geschossdecken:

Die Geschossdecken, Decken über Keller-, Erdgeschoss (und Obergeschoss - je nach Hautyp) sind Stahlbeton-Fertigteildecken, bemessen und bewehrt nach statischen Erfordernissen.

Außenwände:

Die Außenwände werden ab Kellerdecke aufwärts in Massivbauweise aus Mauerwerk hergestellt. Abmessungen und Steinauswahl, sowie eventuell notwendige Bauteile aus Stahlbeton richten sich nach statischen bzw. schallschutztechnischen Erfordernissen. Die zweischaligen Haustrennwände werden für erhöhten Schallschutz bemessen.

Fassaden:

Die Fassaden erhalten ein Wärmedämm-Verbundsystem (Materialqualität und Dämmstärke gemäß Wärmeschutznachweis der EnEV). Darauf wird eine farbige Schluß-Beschichtung aus Wandputz aufgebracht mit Putzkörnung und Farbgebung nach festgelegtem Farbkonzept. Je nach Haustyp werden Teilflächen der Fassade mit Spaltklinkern belegt oder mit Stulpverschalung in Holzoptik.

Fenster und Außentüren:

Die Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen sind wärmegeämmte Kunststoff-Fenster (Farbe: außen anthrazitgrau - innen weiß). Im Erdgeschoss werden alle Fenster und Fenstertüren mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Im Ober- bzw. Dachgeschoss werden Rollladenkästen inkl. Rollläden mit manueller Bedienung eingebaut.

Die Verglasung erfolgt mit einer Zweischeiben-Isolierverglasung nach Wärmeschutznachweis der EnEV. Auf Wunsch erhalten Bad und Wc eine beschränkt durchsichtige Verglasung nach Wahl der Verkäuferin ohne Mehrpreis. Alle beweglichen Fensterelemente erhalten einen Einhanddreh- bzw. Drehkippsbeschlag mit Fenstergriffen aus Aluminium. Die Innen-Fensterbänke bestehen aus Naturstein, die Außen-Fensterbänke aus Aluminium im Farbton der Fensterprofile.

Die Hauseingangstür wird als Kunststoff-Rahmentür ausgeführt (Farbe analog den Fenstern: außen anthrazitgrau - innen weiß) mit einer Zweischeiben-Isolierverglasung sowie Profilzylinderschloss und Beschlag.

Dachflächenfenster werden, soweit vorhanden, als Holzfenster ausgeführt.

Dächer:

Die Dächer werden als Holzkonstruktion gemäß Statik erstellt. Die geneigten Dachflächen werden mit Betondachsteinen eingedeckt, einschließlich aller erforderlichen Formteile. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über außen liegende Regenfallrohre aus Zinkblech.

Die Dachschrägen werden wärmegeklämmt und innen mit Gipskarton verkleidet. Die Oberflächenqualität der Gipskartonflächen entspricht der Qualitätsstufe Q2 (Definition des Bundesverbands der Gipsindustrie e. V.) und somit den üblichen Anforderungen an Deckenoberflächen.

Treppen:

Nur bei den Haustypen 1A und 1B werden die Stufen am Geschossversatz im Erdgeschoss als Betontreppe ausgeführt.

Bei allen Haustypen werden Systemfertigtreppten als offene Stahlkonstruktion mit Holz-Trittstufen und Stahlgeländer bzw. -handlauf eingebaut. Bis zur Übergabe des Hauses werden zunächst Baustufen als Provisorium montiert.

Innenwände:

Die Innenwände werden aus Mauerwerk und/oder beidseitig beplankten Gipskartonwänden errichtet. Verkleidungen von Rohrleitungen werden (außer in Kellerräumen) aus Gipskarton hergestellt. Die Oberflächen des Mauerwerks oder Beton werden mit einem einlagigen, geglätteten Putz versehen. Die Oberflächenqualität der Gipskarton- und Putzflächen entspricht der Qualitätsstufe Q2 (Definition des Bundesverbands der Gipsindustrie e. V.) und somit den üblichen Anforderungen an Wandoberflächen.

Malerarbeiten:

Maler- und Tapezierarbeiten für alle Wand- und Deckenflächen, sowie der Anstrich der Stahlteile (Treppe etc.) sind einschließlich der erforderlichen Vorarbeiten, wie Spachtelung der Deckenfugen der Betondecken nicht im Vertrag enthalten.

Innentüren:

Die Innentüren und Zargen werden aus Holz, Oberfläche weiß, Dekor (ähnlich RAL 9010) hergestellt. Die Türblätter mit Röhrenspan-Stegeinlage erhalten ein Bundbartschloss inkl. Leichtmetalldrücker mit Kurzschild in silberfarbig. Die Türzargen werden als Umfassungszargen mit glatter Bekleidung eingebaut.

Keramische Wandbeläge:

Das Bad wird 2,00 m hoch gefliest, das WC 1,50 m hoch und die Küche erhält einen Fliesenspiegel von ca. 3 m². Dachschrägen werden nicht gefliest. Die Fliesen werden geklebt und/oder im Mörtelbett verlegt und sind beim Verlegerbetrieb auszusuchen. Der Verrechnungspreis beträgt für die Wand-Fliesen 25 €/m² inkl. MWSt. Werden Fliesen ausgesucht, deren Materialpreis diesen Betrag unterschreitet, wird für die Differenz keine Gutschrift gewährt.

Fußböden:

Alle Böden im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, sowie der Kellerboden im Treppenhaus erhalten einen schwimmend verlegten Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN bzw. EnEV. Die übrigen Räume im Keller erhalten keinen Estrich.

In der Küche, der Diele, dem Bad und dem Gäste-WC werden Bodenfliesen verlegt, in Küche und Diele mit umlaufender Sockelleiste. Der Verrechnungspreis beträgt wie bei den Wandfliesen 25 €/m². Alle übrigen Bodenbeläge sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Installationsausstattung Sanitär:

Die Anzahl der Sanitärobjekte ist je nach Haustyp unterschiedlich. Sie ist den jeweiligen Grundrissen zu entnehmen. Die Sanitärobjekte sind weiß. Als Armaturen werden verchromte Einhebelmischer eingebaut.

Waschtische/WC:	Fabrikat Ideal Standard, Serie Eurovit
Badewanne:	Fabrikat Kaldewei Saniform plus
Dusche:	Fabrikat Kaldewei Sanidusch
Armaturen:	Fabrikat Ideal-Standard, Serie Ceraplan

Alternativ können gleichwertige, d.h. preisgleiche Objekte und Armaturen eingebaut werden.

Waschtische: - im Bad ca. 65 cm breit, mit Einhebelarmatur
- im Gäste-WC ca. 45 cm breit mit Standventil für Kaltwasser

WC: - wandhängend, mit Einbauspülkasten,
Sitz mit Deckel „Optima“ aus Kunststoff

Badewanne: - Stahleinbauwanne, ca. 170 x 75 cm,
mit Multiplex-Ablaufgarnitur,
Einhebelmischer mit Handbrause „Luna“,
ca. 125 cm Brauseschlauch und Wandhalter

Dusche: - Stahleinbaubrausetasse, ca. 80 x 80 x 14 cm,
mit Standrohr-Ablaufgarnitur, Einhebelmischer,
„Luna“-Duschgarnitur aus ca. 60 cm Wandstange und
ca. 160 cm Brauseschlauch als verstellbare Handbrause

Küche: - Be- und Entwässerungsanschluß für Spüle (Warm- und
Kaltwasser) und Spülmaschine mit Blindstopfen, installiert
ca. 1,00 m entfernt vom bauseitig festgelegtem
Schmutzwasserfallrohr

Waschmaschine: - Be- und Entwässerungsanschluß für Waschmaschine
(Kaltwasser) mit Blindstopfen, installiert ca. 1,00 m entfernt
vom bauseitig festgelegtem Schmutzwasserfallrohr

Heizung und Warmwasser:

Bei der Standard-Heizung handelt es sich um eine außentemperatur-gesteuerte Gas-Brennwert-Therme als Kombigerät zur Warmwassererzeugung, deutsches Markenfabrikat Vaillant, oder gleichwertig. Die Therme wird im Dachgeschoss eingebaut mit Abgasrohr über Dach. Die zentrale Warmwasserbereitung im Warmwasser-Schichtenspeicher für 150 l wird unterstützt durch die solarthermische Anlage aus Flachkollektoren auf dem Dach.

Das Heizsystem ist in Verbindung mit einer effektiven Außen-Dämmung so konzipiert, dass staatliche Förderprogramme in Anspruch genommen werden können (BAFA, KfW). Die Häuser entsprechen mindestens den „KfW-Effizienzhaus 85“.

Auf Wunsch und gegen Mehrkosten kann die solarthermische Anlage größer ausgelegt werden und durch Einbau eines Pufferspeichers auch zur Heizungsunterstützung herangezogen werden.

Alle Wohnräume werden mit Heizkörpern mit thermostatischen Heizkörperventilen ausgestattet und sind werksseitig endlackiert. Die Auslegung der Heizkörper erfolgt auf Grundlage der Wärmebedarfsberechnung. Wahlweise und gegen Mehrpreis kann im Erdgeschoss oder in allen Wohnräumen anstelle von Heizkörpern eine Fußbodenheizung eingebaut werden.

Alternativ zur Gas-Brennwerttherme kann gegen Mehrpreis eine Elektro-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung (Sole-Wasser) als Heizwärmeerzeuger und zur Trinkwassererwärmung eingebaut werden. In Verbindung mit einer Fußbodenheizung und zusätzlicher Wärmedämmung kann dann der Standard „KfW-Effizienzhaus 70“ erreicht werden.

Elektroinstallationen:

Folgende Installationen sind vorgesehen:

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1) Eingangsbereich: | 1 Ausschaltung für Außenleuchte, 1 Klingelanlage |
| 2) Flure, je Etage: | 1 Wechselschaltung mit Decken- oder Wandauslass,
1 Steckdose |
| 3) Wohnen/Essen: | 2 Ausschaltungen mit je 1 Deckenauslass
8 Steckdosen
Leerrohr und je 1 Dose für Telefon und Antenne |
| 4) WC/ Diele jeweils: | 1 Ausschaltung mit Decken- oder Wandauslass,
1 Steckdose |
| 5) Küche: | 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
6 Steckdosen
1 Anschluss für Spülmaschine
1 Anschluss für Elektroherd |
| 6) je Schlafzimmer: | 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
4 Steckdosen |
| 7) Bad: | 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
1 Ausschaltung mit Wandauslass
1 Steckdose |
| 8) Keller mit Aufputzverlegung: | 1 Ausschaltung mit Deckenanschluss
1 Steckdose
1 Anschluss für Waschmaschine
1 Anschluss für Wäschetrockner |

Beleuchtungskörper sind nicht im Vertrag enthalten.

Außenanlagen:

Die Freiflächen des Grundstücks werden im Bereich späterer Grünflächen mit Mutterboden abgedeckt und einplaniert. Dabei wird das Gelände den örtlichen Gegebenheiten nach Erfordernis (Abböschungen und Auffüllungen) angepasst. Stützwände und/oder Stufen zum Überbrücken von Höhenunterschieden sind – außer im Bereich des Hauseingangs – nicht im Kaufpreis enthalten.

Der Gehweg zum Haus wird aus grauem Beton-Rechteckpflaster einschließlich des erforderlichen Unterbaus aus Schotter hergestellt. Falls nötig, werden Stufen aus Sichtbeton oder gleichwertig nach Angabe des Architekten erstellt.

Für den Stellplatz wird eine Fläche von 2,50 m x 5,00 m aus grauem Rechteckpflaster mit erforderlichem Unterbau angelegt. Zu jedem Haus kann eine Garage gegen Mehrpreis mit beauftragt werden.

Für die Terrasse wird eine Fläche von 10 m² ausgeschachtet und mit Schotter-Unterbau für die spätere Pflasterung vorbereitet.

Bauzeichnungen:

In den Plänen eingezeichnetes Mobiliar und Einbauten sind, sofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, nicht Bestandteil des Leistungsumfanges.

Bei Alternativen in der Baubeschreibung erfolgt die Festlegung durch den Bauträger.

Sonderleistungen sind in den Plänen mit „SL“ gekennzeichnet. Sie sind in den Gesamtkosten nicht enthalten und gesondert gegen Mehrpreis zu beauftragen.

Stand 28.06.2010

F+M GmbH, Dortmund