

# **Bau- und Leistungsbeschreibung / mit Keller / Angebot 1**

- Projekt:** Neubau einer exklusiven Doppelhaushälfte, mit Keller.
- Anschrift:** 67061 Ludwigshafen-Parkinsel , Hafenstrasse 1 / Flurstücknummer 3575/93
- Leistung:** Die gesamten Bauarbeiten einschließlich Flachdachkonstruktion werden gemäß vorliegender Ausführungsplänen, der Baugenehmigung (nach dem Kenntnisgabe Verfahren) sowie der statischen Berechnung in herkömmlicher Massiv-Bauweise nach den einschlägigen DIN- Vorschriften ausgeführt. Die Leistung umfasst die schlüsselfertige Herstellung des Gebäudes.

## **Architekten- und Ingenieurleistungen**

- Baugesuch:** Ausarbeitung des im Maßstab 1:100 in dreifacher Ausfertigung mit Bauantrag, Wohnflächen- und Raumberechnung sowie Entwässerungsgesuch soweit von den Behörden gefordert.
- Statik:** Ausarbeitung der Statik – statischer Berechnung und Positionspläne – in zweifacher Ausfertigung, mit Wärme- und Schallschutznachweis, soweit von den Behörden gefordert.
- Werkplanung:** Erstellung der Werkpläne und eventuell erforderliche Detailzeichnungen mit Maß- und Konstruktionsangaben.
- Bauleitung:** Überwachung der an der Baustelle nach Vertrag auszuführenden Bauleistungen in qualitativer, quantitativer und terminlicher Hinsicht.
- Zusatz:** Kopien von o.g. Unterlagen gegen Entgelt erhältlich.

## **Sonstige Leistungen**

- Baustellen-  
einrichtung:** Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen des Schnurgerüstes, den Auf- und Abbau der Unterkünfte, das Bereitstellen der notwendigen Geräte sowie deren Abbau. Die Kosten des Bauwasser- und Baustromverbrauchs während der Bauzeit werden übernommen.
- Erdarbeiten:** Die Erdarbeiten für den Aushub des Kellergeschosses, sowie die fachgerechte Entsorgung und das fachgerechte Befüllen sind Bestandteil unserer Leistung. Die Ausführung der notwendigen Erdarbeiten für den Grundkanal ist im Angebot enthalten. Vorhandener Boden wird auf dem Gelände gleichmäßig verteilt.

## **Rohbau**

- Fundamente:** Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen und geologischem Gutachten ausgeführt. In die Fundamente wird ein Erdungsband eingelegt. Bei durchgehender Stahl- Betonplatte entfallen Streifenfundamente.
- Entwässerung:** Die Entwässerungsleitungen sind bis zum Anschluss an das Kanalnetz auf der Grundstücksgrenze in unserer Leistung erhalten.
- Isolierung:** Auf der ersten Schicht des aufgehenden Mauerwerks wird eine Isolierung gegen Feuchtigkeit ausgeführt.

- Kelleraußenwände:** Die erdberührten Kellerwände werden in Stahlbeton in statisch notwendiger Stärke ausgeführt. Der Keller wird als „Weiße Wanne“ ausgebildet, gemäß den Planunterlagen.
- Außenwände:** Gemäß Statik und Wärmeschutznachweis aus 17,5 oder 24 cm starkem Mauerwerk aus KS, HLZ mit Wärmedämmverbundsystem je nach Planung. Gemäß der Energie Einspar Verordnung (ENVO)
- Innenwände:** Die tragenden Innenwände werden entsprechend den statischen Erfordernissen aus 17,5 oder 24 cm starkem Mauerwerk aus KS, oder HLZ erstellt. Die nicht tragenden Innenwände werden aus Gips- oder Bimsplatten Stärke 8 oder 10 cm, oder aus Hohllochziegel oder KSL jeweils 11,5 cm stark ausgeführt. In allen Naßbereichen werden feuchtraumgeeignete Vorwand- Trockenbau Installationswände erstellt.
- Decken:** Die Decken werden als Stahlbetondecken oder Stahlbeton-Fertigteildecken entsprechend der Statischen Berechnung ausgeführt.
- Treppen:** 1 Treppenanlage über 3 Stockwerke mit 45 Steigungen. Geländer wird in weißer Farbe lackiert und mit Buche Fertigstufen versehen. Gegen Aufpreis sind auch andere Farben erhältlich.
- Dach:** Die Dachkonstruktion wird als Flachdach Konstruktion entsprechend der statischen Berechnung und den Planunterlagen erstellt.
- Dacheindeckung:** Es wird eine Dämmung und Abdichtung der Flachdachflächen mittels einer Dampfsperre, einer Gefälledämmung und einer 2-lagiger Polymerbitumenabdichtung errichtet.
- Dachentwässerung:** Fallrohre werden aus verzinktem Blech montiert, einschließlich der notwendigen Standrohre.
- Hausanschlüsse:** Die Hausanschlüsse für Gas, Strom, Wasser, Telekom und Kanalisation sind im Kaufpreis enthalten.

## Ausbau

- Ausstattung:** Montiert wird ein schutzisolierter Zählerschrank nach TAB sowie eine Verteilung mit automatischer Stromkreisabsicherung. Die Leitungsverlegung in den Wohn- und Sanitärräumen erfolgt unter Putz in NYM- Mantelleitung.
- Schalter/ Steckdosen:** Alle Schalter und Steckdosen in den Wohn- und Sanitärräumen werden unter Putz montiert. Verwendet wird das Programm der Firma Berger / Modul S1.
- Telefon:** Für den Telefonanschluß wird ein Postkabel vom Hausanschluss bis zum Telefonanschluss verlegt.
- Fernseher:** Es wird ein Leerrohrsystem für Kabel TV, vom Wohnzimmer bis ins DG verlegt. Eine Antenne, oder SAT-Anlage ist nicht Bestandteil unserer Leistungen.
- Klingelanlage:** Installation einer Klingelanlage neben der Haustür, Gegensprechanlage mit einer Nebenstelle in der Küche.
- Potentialausgleich:** Alle Rohrleitungen, außer bei Kunststoffbadewannen und Hausanschlusskästen, werden an eine Potential-Ausgleichschiene angeschlossen.

# Elektroarbeiten

## Erdgeschoss:

<b>Windfang:</b>	1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung 1 Steckdosen
<b>WC:</b>	1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung 1 Steckdosen
<b>Esszimmer:</b>	1 Deckenbrennstelle als Wechselschaltung über dem Essplatz 2 Steckdosen
<b>Küche:</b>	1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung 3 Doppelsteckdosen 1 Anschluß für Elektroherd, max. 13 KW 1 Anschluß für Geschirrspülautomat 1 Anschluß für Lüfter
<b>Kamin:</b>	1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung 2 Steckdose 1 Antennen-Leerdose mit dazugehörigem Leerrohrsystem ohne Kabel
<b>Terrasse:</b>	1 Wandbrennstelle als Ausschaltung 1 Steckdose

## Obergeschoss:

<b>Schlafen/ Ankleidezimmer:</b>	2 Deckenbrennstelle als Ausschaltung 4 Steckdosen
<b>Gäste:</b>	1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung 2 Steckdosen
<b>Flur:</b>	1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung 1 Steckdose
<b>Bad:</b>	1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdose 1 Wandbrennstelle als Ausschaltung

## Dachgeschoss:

<b>Arbeiten:</b>	2 Deckenbrennstelle als Ausschaltung 6 Steckdosen
<b>Terrasse:</b>	1 Wandbrennstelle als Ausschaltung 1 Steckdose

## Sanitäre Installationen

- Abwasserleitungen:** Die Entwässerungsleitungen werden in HT-Rohr ausgeführt
- Wasserleitungsrohr:** Die Kalt- und Warmwasserversorgung wird in Kunststoffrohr ausgeführt, freiliegende Leitungen in Kupferrohr
- Sanitär Objekte:** Marken Sanitärobjekte der Firma Villeroy & Boch Standardserie Omnia Classic im Gäste- WC und Bad/ WC, Farbe weiß, verchromte Einhebel-Armaturen

### Erdgeschoß:

- Bad:** 1 Waschtisch 60 cm mit Einloch-Mischbatterie (Halbsäule gegen Mehrpreis)  
1 Tiefspülklosettanlage mit Kunststoffsitz und Unterputzspülkasten
- Küche:** 1 Anschluß für Spüle und Spülmaschine
- Küche:** 1 Anschluß für Waschmaschine
- Garten:** 1 Gartenwasseranschluss wird an der Außenwand vorgesehen.

### Obergeschoss:

- Bad:** 1 Acryl-Badewanne 170/ 75 cm mit Aufputzbatterie und verstellbarer Handbrause  
1 Waschtisch 60 cm mit Einloch-Mischbatterie (Halbsäule gegen Mehrpreis)  
1 Tiefspülklosettanlage mit Kunststoffsitz und Unterputzspülkasten

## Heizung und Warmwasserbereitung

- Heizung:** Die Heizung, wird als Gas-Brennwertheizung ausgelegt. Das Abgassystem über Dach erlaubt einen Raumluft unabhängigen Betrieb. Die programmierbare Heizungsregelung ermöglicht eine optimierte Temperaturregelung und geringeren Energieverbrauch.
- Heizkörper:** Die Wohnräume erhalten hell endlackierte Ventil- Kompakt- Heizkörper mit Thermostat – Ventil. Die Größe der Heizkörper richtet sich nach den wärmetechnischen Erfordernissen und der Wärmebedarfsrechnung. Gegen Aufpreis ist auch ein Fußbodenheizung erhältlich.
- Warmwasser:** Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über das Brennwertgerät. Das Brennwertgerät wird im Keller errichtet.

## Putzarbeiten

- Außenputz:** Der Außenputz wird als heller, mineralischer Rauhputz oder Kunstharzputz, ca. 3 mm Kornstärke mit Wärmedämmverbundsystem in heller Farbe ( Farbgruppe 1 ) nach Angabe der Bauleitung ausgeführt. Der Betonsockel wird gespachtelt und passend zur Hausfarbe gestrichen.
- Innenputz:** Alle Wohnräume erhalten an den Wänden einen einlagigen Gips-Fertigputz. Die Wände und Decken werden malerfähig gespachtelt. Der Keller erhält keinen Innenputz.

## Fliesenarbeiten

- Fliesen:** Verlegt werden Keramikfliesen ( Farbe Anthrazit ) im Schachbrettmuster ( Preisgruppe 25,00 €/m<sup>2</sup>Brutto-Listenpreis ). Die Wandflächen in den Bädern werden nicht gefliest, sondern erhalten lediglich einen Fliesensockel. In der Küche wird zwischen Ober- und Unterschränken ein Fliesenband von maximal 3/m<sup>2</sup> angebracht. Der Boden im Windfang , das Gäste WC, sowie das Bad im OG werden gefliest. Der Duschbereich im Bad OG ( Wände und Boden ) wird gefliest. Der Keller erhält keinen Fliesenbelag.
- Bei Auswahl von preiswerteren Fliesen erfolgt keine Rückvergütung.  
Farbabweichungen innerhalb der Fliesenflächen sind nicht auszuschließen.
- Bordüren und andere Fliesen ( Kalibrierte Fliesen, Intasien, Etc. ) sind nicht Bestandteil unserer Leistung, sind aber nach Rücksprache mit unserem Büro gegen einen Mehrpreis erhältlich.

## Stahlbauarbeiten

- Geländer:** Alle Fensterbrüstungen werden in Edelstahl ausgeführt, nach Gestaltung des Architekten. Ist nicht Bestandteil unserer Leistung.

## Tischlerarbeiten

- Haustür:** Hersteller Weku, Modell 2512 mit Klarglas. Farbe RAL Grau inklusive Montage, Schließzylinder mit 3 Schlüsseln und Stangengriff ZAE 6S45 in Edelstahl mit 45 Grad Stütze. Länge des Griffes: 500 mm
- Fenster:** Kunststofffenster vom EG bis DG nach Wahl des Architekten, Farbe grau, verdeckt liegende Beschläge, Doppelfalz mit Dichtung, Fenstertür mit Drehkippbeschlägen und/oder feststehenden Fensterelementen des Herstellers WEKU.
- Innentüren:** Werden als Röhrenstegspantüren mit Kunststoffbeschichtung in weiß oder gleichwertig eingebaut, einschließlich Futter und Bekleidung. Der Beschlag besteht aus einer Drückergarnitur mit Kurzschild. Im Windfang wird eine Glastür mit einem Seitenelement nach Wahl des Architekten eingebaut. Sind nicht Bestandteil unserer Leistung.

## Verglasungsarbeiten

**Fenster:** Das WC-Fenster im Erdgeschoss erhält eine Ornament-Verglasung. Alle anderen Fenster erhalten eine Klarglas-Verglasung mit Alu Aussenfensterbänken.

## Rolladenbauarbeiten

**Rolladenarbeiten:** An allen Fenstern im Wohnbereich ( außer Ostseite), werden Kunststoffrollläden mit Gurtzug eingebaut. Die Rolladenkästen sind den Vorschriften entsprechend wärme gedämmt. Im Kellergeschoss werden keine Kunststoffrollläden eingebaut.

## Estricharbeiten

**Estrich:** Alle Wohnräume erhalten schwimmenden Zementestrich nach den DIN – Vorschriften. Die Unterlage besteht aus einer Dämmschicht. An den Wänden wird ein Randstreifen zur Verhinderung von Trittschallübertragung eingebaut. Alle erdberührten Bodenplatten erhalten eine zusätzliche Abdichtung. Der Keller erhält keinen Estrich.

## Bodenbelagsarbeiten

**Bodenbeläge:** In Wohn- Ess-, Küche- und Schlafräumen wird ein Parkettboden mit Sockel verlegt. Der Keller erhält keinen Bodenbelag.  
Fabrikat: Bembe  
Qualität: Bembe-Mosaik-Massiv Parkett.  
Design: Eiche Natur.  
Sind nicht Bestandteil unserer Leistung.

## Maler- und Tapezierarbeiten

**Malerarbeiten:** Die malerfähigen Wände erhalten einen Dispersionsanstrich, weiß oder hell getönt. Im Kellergeschoss werden keine Wände gestrichen. Das Treppenhausgeländer wird in weiß lackiert. Sind nicht Bestandteil unserer Leistung.

## Außenanlage

**Außenanlage:** Das Anlegen und die Bepflanzung des Gartens sowie des Vorgartens sind nicht in unserer Leistung enthalten. Der Stellplatz, die Terrasse, der Hauszugang mit Stufen zum Eingang und die sonstigen Außenanlagen sind ebenfalls nicht in unserer Leistung enthalten, können jedoch als Sonderwunsch ausgeführt werden.

## Sonstiges

- Preisgestaltung:** Die Häuser können individuell, je nach Kundenwunsch als Ausbauhaus verschiedenster Ausbaustufen angeboten werden. Mögliche Eigenleistungen sind Maler, Fliesen und Bodenbelagsarbeiten.
- Änderungen:** Änderungen, die durch behördliche Auflagen erforderlich werden und dem Architekten sinnvoll erscheinen, bleiben vorbehalten und werden nicht besonders mitgeteilt. Ebenso bleiben Änderungen die durch technische Verbesserungen, Abweichungen der Lieferprogramme oder wirtschaftlicheren Bauablaufs vorbehalten, sofern sie keine Wertminderung darstellen.
- Sonderwünsche:** Alle vom Käufer gewünschten Änderungen und Erweiterungen der Bauleistung gegenüber der Baubeschreibung sind Sonderwünsche. Sie können nur soweit berücksichtigt werden, als sie nicht die äußere Gestaltung betreffen. Darüber hinaus behält sich der Bauträger vor, Sonderwünsche nicht auszuführen, falls für den Gesamtbaufortschritt Schwierigkeiten entstehen könnten. Ansonsten werden Sonderwünsche gegen gesonderte Berechnung ausgeführt. Die Entscheidung über Ausführung evtl. Alternativen der angegebenen Materialien liegt bei dem Auftragnehmer, sofern sie keine Wertminderung darstellen.
- Gegenstände:** Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände wie Küche und Möbel, dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen müssen Bestandteil dieser verbindlichen Baubeschreibung sein.
- Differenzen:** Maßliche Differenzen, die sich gegenüber den Eingabeplänen aus architektonischen bzw. aus bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluß auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Geringfügige Abweichungen der Wohnfläche stellen keine Wertminderung dar.
- Gewährleistung:** Die Gewährleistung richtet sich nach den derzeit gültigen gesetzlichen Bestimmungen. Es gelten ausschließlich die DIN- Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung bzw. Baustoffwahl höhere Werte abgeleitet werden können. Die verwendeten Baumaterialien entsprechen den einschlägigen Vorschriften und Bestimmungen, wie sie zum Zeitpunkt der Bauausführung Gültigkeit besitzen.
- Vermessung:** Die nachträgliche Gebäudeeinmessung zur Fortführung des Liegenschaftskatasters ist nicht Bestandteil unserer Leistung.
- Endreinigung:** Eine grobe Endreinigung der Häuser ist im Herstellungspreis enthalten.