August-Horch-Str. 5
59557 Lippstadt
tel 02941 2716000
fax 02941 2716010
mail:info@rpwest.de
web: www.rpwest.de

RPW
RuhrProjekt West GmbH

Baubeschreibung für das Zweifamilienhaus in Geseke

Allgemeines

Grundlagen:

Die Grundlage der Baubeschreibung bilden:

• die VOB Teil B sowie die einschlägigen DIN-Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.

• die baurechtlichen Genehmigungen, deren Auflagen und Abnahme.

Eigenleistungen:

Diese sind nur bedingt nach vorheriger vertraglicher Vereinbarung möglich.

Sonderwünsche:

Sonderwünsche können gegen entsprechende Kostenverrechnung frei vereinbart werden, soweit diese:

• den Grundlagen nicht widersprechen

• mindestens vier Wochen vor Baubeginn mit dem Auftragnehmer schriftlich festgelegt werden.

Planung/ Bauantrag

Bau- und Entwässerungsantrag:

Der Bau- und Entwässerungsantrag wird durch das Architekturbüro Sprengkamp erstellt und somit bauseits durch den AG. Die Ausführungsplanung wird kostenlos durch die RPW erstellt.
Ebenfalls die statische Berechnung und der Wärmeschutznachweis ist Sache der RPW.

Rohbau

Baustelleneinrichtung:

Die Baustelle wird mit allen erforderlichen Anschlüssen wie Bauwasser - und Baustromanschluss eingerichtet. Die Einmessung des Gebäudes (für die Ausführung) erfolgt durch den Vermesser der RPW.

August-Horch-Str. 5
59557 Lippstadt
tel 02941 2716000
fax 02941 2716010
mail:info@rpwest.de
web: www.rpwest.de

Erdarbeiten:

Mutterboden

Der Mutterboden wird im Bereich der Gebäudeabsteckung abgetragen und auf dem Grundstück gelagert.

Baugrund

Der Baugrund wird auf Kosten des Auftraggebers durch einen Bodengutachter geprüft, die Koordination mit dem Bodengutachter läuft über RPW.
Es wird davon ausgegangen, dass nach dem Mutterbodenabtrag eine Baugrube für das Wohnhaus und die Garage mit einer Tiefe von 50 cm ausgehoben wird. Der Boden wird abgefahren. Anschließend wird 50 cm stark güteüberwachter RC Schotter eingebaut und verdichtet. Auf diesem Schotterbett wird die Gründung des Gebäudes als Plattengründung mit außenliegenden Frostschürzen aus Stahlbeton durchgeführt.
Sollten Maßnahmen durch den Kampfmittelräumdienst oder weiterreichende Erdarbeiten als hier beschrieben auf dem Grundstück des AG erforderlich sein, so trägt der AG die anfallenden Kosten.

Wände:

Erd- und Obergeschoß (Haus und Garage)

Die Außenwände werden aus Mauerwerk 17,5 cm HLZ, Marke Poroton o. g. hergestellt.
Die Innenwände werden gemäß Statik aus Kalksandstein oder Ziegelmauerwerk erstellt.

Decken:

Die Decke über dem Erd- und Obergeschoß, sowie der Garage wird als Stahlbetondecke ausgeführt. Die Stöße der Filigrandeckenplatten werden 1 x gespachtelt (nicht malerfertig).

Innentreppe:

Die Geschoßtreppe vom EG zum OG wird aus Stahlbeton hergestellt. Die Brüstung wird gemauert, ein Handlauf wird aus Edelstahl einseitig montiert. Der Belag wird bauseits durch den AG in Eigenleistung hergestellt.

***Schornstein**:*

Ein Schornstein zum Anschluss eines Kaminofens entfällt.
(Das Abgasrohr der Gastherme wird erstellt)

August-Horch-Str. 5
59557 Lippstadt
tel 02941 2716000
fax 02941 2716010
mail:info@rpwest.de
web: www.rpwest.de

Dach

***Dacheindeckung**:*

Das Dach erhält eine mehrlagige Flachdachabdichtung mit Elastomerschweißbahn sowie eine Gefälledämmung entsprechend der gültigen EnEV. Der Randabschluss erfolgt mittels Aluminium Attika-Abschlussprofilen.
Die Dachterrasse erhält eine Gefälledämmung sowie eine Flachdachabdichtung nach DIN. Der Oberbelag wird mit Betonsteinplatten ausgeführt. Die Brüstung wird mit wärmeisolierten Steinen erstellt. Zusätzlich wird von der Innenseite her eine Wärmedämmung aufgebracht. Alle Materialstärken richten sich nach der Wärmebedarfsberechnung des Statikers.

Dachentwässerung:

Es werden vorgehängte Sammelkästen aus Zink ausgeführt. Die Fallrohre werden außen an der Fassade verlegt und an die Regenentwässerung angeschlossen.

Fenster und Türen

***Fenster und Terrassentüren**:*

Die Fenster werden aus Kunststoff, Farbe außen anthrazit und innen weiß gefertigt. Die Ausführung erfolgt gem. Planung (Wärmebedarfsberechnung) sowie nach den Angaben des Vertragslieferanten. Es werden verdeckte Dreh-Kippbeschläge mit weißen Einhandbedienungen eingebaut. Die Fenster werden nach den Forderungen der aktuellen EnEV eingebaut.
Alle Fenster erhalten 3-fach Verglasung (Wärmeschutz).

Rollladen:

Die Fenster erhalten Kunststoffrollläden. Die Rollladenkästen werden in das Mauerwerk eingebaut. Der Antrieb erfolgt elektrisch. Jede Rolllade erhält eine eigene Schaltung im jeweiligen Raum.

Fensterbänke:

Von außen werden Aluminiumfensterbänke (Farbe natur) eingebaut. Die Innenfensterbänke werden in Eigenleistung ausgeführt. Das Mauerwerk endet daher ca. 4-8 cm unterhalb des Fensterrahmens.

Haustüren:

Es werden zwei KS-Haustüren mit eingesetzter Füllung nach Wahl eingesetzt. Die Aufhängung erfolgt mittels drei Drehbändern. Das Zylinderschloss ist mit einer 3-fachen Verriegelung ausgestattet. Die Türen erhalten von außen einen 40 cm langen Edelstahlgriff und von innen eine Drückergarnitur. Verglasung nach Wahl. Für die Haustür wurde ein Preis von 1.500,- € netto inkl. Montage kalkuliert.

***Innentüren**:*

Alle Innentüren werden in Eigenleistung ausgeführt!

August-Horch-Str. 5
59557 Lippstadt
tel 02941 2716000
fax 02941 2716010
mail:info@rpwest.de
web: www.rpwest.de

Haustechnische Installation

Versorgungsanschlüsse:

Die Versorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Telefon sowie der Anschluss an das Kanalnetz werden vom AG unter Mithilfe des AN beim jeweiligen Versorgungsträger beantragt. Der AN füllt die Verträge aus, der AG unterschreibt und rechnet die Kosten direkt mit dem Versorgungsträger ab.

Elektrische Einrichtungen (je Raumtyp):

Hauseingang

1 Lichtschalter, 1 Wandbrennstelle, Klingelanlage mit Gong und E-Öffner

Flur/Diele

2 Lichtschalter (Wechselschaltung), 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose

Dusche/WC

1 Lichtschalter, 1 Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen

HAR

1 Lichtschalter, 1 Deckenbrennstelle, 3 Steckdosen, 1 Lüftung, 1 Heizung, 1 Zählerschrank

Ess-/ Wohnzimmer/ Küche

3 Lichtschalter, 3 Deckenbrennstellen, 12 Steckdosen, 1 LAN, 1 TV

Terrasse/Dachterrasse

1 Lichtschalter, 1 Wandbrennstelle, 1 Außensteckdose abschaltbar von innen mit Kontrollleuchte

Abst.

1 Lichtschalter, 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose

Kind 1

1 Lichtschalter, 1 Deckenbrennstelle, 4 Steckdosen, 1 TV, 1 LAN

Schlafen

1 Lichtschalter, 1 Deckenbrennstelle, 4 Steckdosen, 1 TV, 1 LAN

HWR

1 Lichtschalter, 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose, 1 Waschmaschine, 1 Trockner

Alle Schalter und Steckdosen werden in den Standard Programmen des System Gira ausgeführt.
Es wird ein Verteilerschrank mit einem Zählerplatz je Wohnung, sowie einen Allgemeinstromzähler für die Garage. Der Verteilerschrank wird im HAR/EG installiert.

Eine Sat-Anlage wird auf dem Dach des Wohnhauses montiert.

Heizungsanlage:

August-Horch-Str. 5
59557 Lippstadt
tel 02941 2716000
fax 02941 2716010
mail:info@rpwest.de
web: www.rpwest.de

Die Heizungsanlage wird mit Ferngas ausgeführt. Es kommt eine Brennwerttherme mit Solaranlage für die Brauchwassererwärmung zum Einsatz, Standort ist der Heizungsraum im EG. Alle erforderlichen Armaturen wie Pumpen, Mess- und Sicherheitseinrichtungen, sowie Rauchrohranschluss am Schornstein gehören zum Festpreis. Die Regelung der Heizung erfolgt witterungsgeführt einschließlich Nachtabsenkung.

In allen Geschossen wird eine Fußbodenheizung ausgeführt. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchwärmekörper (elektrisch).

Sanitärinstallation:

Kalt- und Warmwasserleitungen:

Der Kaltwasseranschluss ab der Wasseruhr erfolgt mit einem Schmutzfilter. Die Leitungen werden mit Kunststoffrohren verlegt, die Isolierung der Warmwasserleitung erfolgt mit Dämmschläuchen.

Abfluss- und Entlüftungsleitungen:

Die Installation der Leitungen erfolgt aus heißwasserbeständigen HT-Rohren. Die Entlüftung der Rohre erfolgt über das Dach.

Der Anschluss erfolgt über die gleichen Rohre, die unterhalb der Sohle mit Zwischenschaltung eines SW Hauskontrollschachtes Durchmesser 800 mm sowie Tiefe von bis zu 1,50 m und Betonabdeckung verlegt werden (sofern die Schächte nicht bereits vorhanden sind). Gleiches gilt für die RW Entwässerung der Dachflächen. Auch hier werden PVC Rohre mit Zwischenschaltung eines Hauskontrollschachtes /Tiefe bis 1,50 m) eingebaut. Der Anschluss für Schmutz- und Regenwasser ist bereits mindestens 1,0 m weit auf dem Grundstück des AG vorhanden oder wird auf Kosten des AG durch die Stadt Geseke erstellt.

Küchen:

Ein Warmwasser - und Kaltwasseranschluss für eine Spüle und eine Spülmaschine incl. Abfluss werden vorgesehen.

Sanitäreinrichtungen:

Alle in der Bauzeichnung dargestellten Sanitärgegenstände und sonstige Einrichtungsobjekte sind nur beispielhaft. Vertragsbestandteil sind die hier in der Baubeschreibung genannten Ausstattungen.

Bad (EG):

1 Keramik - Tiefspül - WC, wandhängend, inkl. WC-Sitz und Deckel, sowie Unterputzspülkasten
1 bodengleich geflieste Duschwanne 140/100 cm , Duschtür aus KS-Glas mit Alu-Rahmen, Farbe silber
1 Keramik - Waschtisch, ca. 60*47 cm, incl. Einhebelmischbatterie, sowie Ablaufgarnitur

Bad (OG):

1 Keramik - Tiefspül - WC, wandhängend, inkl. WC-Sitz und Deckel, sowie Unterputzspülkasten
1 bodengleich geflieste Duschwanne 90/90 cm, Duschtür aus KS-Glas mit Alu-Rahmen, Farbe silber

1 Keramik - Waschtisch, ca. 60*47 cm, incl. Einhebelmischbatterie, sowie Ablaufgarnitur

August-Horch-Str. 5
59557 Lippstadt
tel 02941 2716000
fax 02941 2716010
mail:info@rpwest.de
web: www.rpwest.de

- Die Einrichtungsgegenstände und Armaturen sind von der Marke Sanibel, Ausstattung 1001 oder glw.
- Durch die Unterputzspülkästen entstehen Vorwandmontagen mit gefliesten Wandablagen
- Ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner werden vorgesehen (Raum nach Wahl des Bauherrn).

Ausbaugewerke

Fußbodenaufbau:

Erdgeschoß:
In allen Räumen wird schwimmender Estrich auf Wärmeschutzisolierung und Folie sowie Randstreifen verlegt. Die Sohle wird als erdberührendes Bauteil gegen Feuchtigkeit geschützt (PE-Folie).

Obergeschoß:
Estrich wie im Erdgeschoß jedoch mit Schallschutzisolierung.

Innenputz:

In allen Räumen wird ein 1-lagiger Gipsputz (Q2) auf die Mauerwerkswände aufgetragen. Die Bäder erhalten einen Kalk-Zement Putz (Q1).

Außenfassade :

Die Außenfassade besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem (Stärke der Dämmung gemäß Energieeinsparverordnung) mit einem mineralischen Scheibenputz (Körnung 2-3 mm, Farbe weiß) als Oberflächengestaltung. Die in der 3D Ansicht dargestellten Klinkerflächen werden mittels Röben Klinkerriemchen, Model Chelsea basalt (oder preisgleicher anderer Stein) auf das WDVS System geklebt und ausgefugt.

Fliesenarbeiten:

Alle Fliesenarbeiten werden in Eigenleistung ausgeführt !

Dachterrasse:

Die Betonsteinplatten auf der Dachterrasse OG werden durch den AN geliefert, Materialpauschale brutto 25,00 €/m². Es können nur Betonsteinplatten über den Vertragslieferanten des Verkäufers bezogen werden. Größe 40x40 cm.

***Wandbekleidung**:*

Malerarbeiten sind nicht im Festpreis enthalten

Garage

August-Horch-Str. 5
59557 Lippstadt
tel 02941 2716000
fax 02941 2716010
mail:info@rpwest.de
web: www.rpwest.de

Wände:

Die Außenwände werden aus Mauerwerk 17,5 cm HLZ, Marke Poroton o. g. hergestellt.
Die Innenwände werden gemäß Statik aus Kalksandstein oder Ziegelmauerwerk erstellt.

Decken:

Die Decke wird als Stahlbetondecke ausgeführt. Die Stöße der Filigrandeckenplatten werden 1 x gespachtelt (nicht malerfertig).

Fußbodenaufbau:

Es wird ein Verbundestrich aus Zement eingebaut.

Innenputz:

In allen Räumen wird ein Kalk-Zementputz (Q1) auf die Mauerwerkswände aufgetragen.

Außenfassade :

An der Garage wird der gleiche Putz wie an den Außenwänden des Hauses aufgezogen, die Wärmedämmung entfällt.

Dach:

Die Garage wird mit einer Flachdachabdichtung nach DIN ausgeführt, jedoch ohne Dämmung.

Dachentwässerung:

Die Garage erhält einen Dachgulli der durch ein Fallrohr in der inneren Gebäudeecke des Abstellraumes W2 entwässert wird.

Elektro:

Garage
Elektrischer Torantrieb, 1 Lichtschalter, 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose

Abst. W1
1 Lichtschalter, 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose

Abst. W2
1 Lichtschalter, 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose

Heizung-Sanitär:

1 Ausgussbecken, Farbe Weiß, inkl. Wasseranschluss

Tore- und Türen:

August-Horch-Str. 5
59557 Lippstadt
tel 02941 2716000
fax 02941 2716010
mail:info@rpwest.de
web: www.rpwest.de

Als Garagentor kommt ein Hörmann Sektionaltor mit elektrischem Antrieb zum Einsatz. Farbe anthrazit. Die Bedienung erfolgt über eine schlüssellose Schließeinheit (Zahlencode).
Die Türen zu den Abstellräumen sind Mehrzwecktüren.

Sonstiges

Bauzeit:

Die vertraglich festgelegte Bauzeit von 10 Monaten bezieht sich auf den Bautenstand: Bezugsfertigkeit, Übergabe. Sie verlängert sich durch Änderungen der Ausführungsart bzw. zusätzliche Arbeiten. Verzögerungen verlängern die Bauzeit entsprechend.

Baureinigung:

Der Auftragnehmer reinigt die Baustelle während der Bauzeit regelmäßig. Nach Fertigstellung wird dem Bauherrn das Haus besenrein übergeben. Fliesen und Fenster werden nicht gereinigt.

Standard

Eigenleistungen sind zeitlich abgestimmt so auszuführen, dass der allgemeine Baufortschritt nicht behindert wird. Sie dürfen erst ausgeführt werden, wenn sie qualitativ und preislich in schriftlicher Form vor Vertragsabschluß vereinbart sind.
In den Grundrissen eingezeichnetes Mobiliar, Hauseingangstreppen und Außenanlagen stellen einen Gestaltungsvorschlag dar und gehören nicht zum Lieferumfang.
Der Auftraggeber darf keine eigenmächtigen Anweisungen an die Handwerker erteilen (Gewährleistung).

Änderungen:

Konstruktive Änderungen und technische Fortschritte bleiben dem Auftragnehmer vorbehalten, sofern diese keine Wertminderung bedeuten. Forderungen des Bauordnungsamtes und technische Auflagen im Bereich der Standsicherheit sowie des Wärmeschutzes sind Vertragsgegenstand und können geringfügige Änderungen bedeuten. Sollten durch diese Forderungen Mehrkosten entstehen, so sind diese vom Auftraggeber zu tragen.

Abnahme und Übergabe:

August-Horch-Str. 5
59557 Lippstadt
tel 02941 2716000
fax 02941 2716010
mail:info@rpwest.de
web: www.rpwest.de

Der Abnahme- und Übergabetermin wird vom Unternehmer festgelegt. Der Termin ist dem Bauherrn spätestens zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen. Die Abnahme unterliegt den Regelungen der VOB. Der Auftraggeber ist berechtigt, auch einen bevollmächtigten Vertreter zu delegieren. Nimmt der Käufer diesen Termin nicht wahr, so verlängert sich dieser automatisch um weitere zwei Wochen, falls nichts anderes schriftlich vereinbart wird.
Wird das Gebäude vor der gemeinsamen Abnahme bezogen so gilt die Abnahme innerhalb von 6 Werktagen nach Inbetriebnahme bzw. Bezug als erfolgt.

Gewährleistung:

Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre.

Ausgenommen von dieser Frist sind Liefergarantien der Lieferfirmen von Geräten mit eigenen Werksbedingungen sowie normaler Verschleiß.

Sonstiges:

Da sich das zu erstellende Gebäude im hinteren Teil des Grundstücks befindet wird eine Baustraße durch die Auftragnehmerin erstellt. Dazu wird der Mutterboden (soweit vorhanden) in einer Breite von ca. 3,0-4,5 m Breite abgetragen und auf dem verbleibenden Grundstück in Miete gelagert.
Der verbleibende Boden wird bis zu einer Tiefe von insgesamt 50 cm von OK Gelände vorhanden abgetragen und abgefahren. Ein Faservlies wird eingebaut.
Ca. 30 cm güteüberwachter Recyclingschotter in der Körnung 0/45 mm wird eingebaut und verdichtet.
Es wird bei der Bodenauskofferung von einer anstehenden Bodenklasse 3-5 ausgegangen.
Im Bereich der Garageneinfahrt sowie der geplanten Terrasse wird der gleiche Aufbau , jedoch ohne Faservlies, erstellt .