

BAUBESCHREIBUNG für Quattrohaus, Wichernstr. 25 e,f,g,h in 01445 Radebeul

Erd-, Maurer-, Betonarbeiten

1. Baustelleneinrichtung

Zur Baustelleneinrichtung gehört die Bereitstellung und die Vorhaltung aller zur Umsetzung der Baumaßnahme notwendigen Maschinen, Geräte und Hilfsmittel, alle notwendigen Sicherheitseinrichtungen und das Stellen, Vorhalten und Rückbauen aller Gerüste. Die Baustelleneinrichtung enthält alle Leistungen zur fachgerechten Entsorgung aller Abfallstoffe über den Rahmen der VOB hinaus.

Die Verbrauchskosten für Baustrom, Bauwasser und ev. anfallende Gebühren im Zusammenhang mit der Ausführung der Bauleistungen trägt der Bauherr. Diese wird pauschal mit 450.- € incl. 19 % MwSt. abgegolten. Die Kosten für vermessungstechnische Leistungen und das Stellen des Schnurgerüstes werden separat über den Bauherren beauftragt und abgerechnet.

2. Erdarbeiten

Der Mutterboden wird in einer durchschnittlichen Stärke von 30 cm abgetragen und seitlich in Mieten aufgesetzt. Baugrubenaushub wird, soweit zum Wiedereinbau geeignet, ebenfalls in Mieten seitlich gelagert. Nach erfolgter Bauleistung wird der Baugrubenaushub angefüllt, verdichtet und überschüssige Mengen abtransportiert. Der Mutterboden wird eingebaut und eine ebene Geländefläche hergestellt. Evtl. Entsorgungskosten von Bodenmassen trägt der Bauherr.

3. Fundamente

Die Baugrundsituation muss durch ein Bodengrundgutachten mit Gründungsempfehlung geklärt werden. Als Gründung wird eine 20 - 25 cm dicke Stahlbetonbodenplatte hergestellt. Die Einbautiefe wird entsprechend Baugrundgutachten frostfrei gewählt. Die Fundamentplatte wird auf einer ca. 30 cm starken Schicht aus Recyclingmaterial errichtet, welche in Ihrer Oberfläche im Rahmen der Toleranzen eben planiert wird, um das Auflager der Abstandhalter der Bewehrung und damit die Bewehrungsüberdeckung zu gewährleisten. Die Fundamentplatte wird umlaufend durch Frostschrützen begrenzt.

Das Nebengelass und Einzel- bzw. Doppelcarports werden über Einzelfundamente frostfrei gegründet.

4. Entwässerung

Es sind alle Entwässerungsleitungen außerhalb des Gebäudes für Schmutz- und Regenwasser als KG-Grundleitungen in der Leistung enthalten. Die Entsorgung erfolgt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten im Mischsystem.

Die Flachdachbereiche werden über Attikaentwässerungen an die Grundleitungen für Regenwasser angeschlossen. Je Dachfläche wird ein Attikaablauf und ein Notüberlauf eingebaut.

5. Mauerwerk

Alle tragenden und nicht tragenden Außen- und Innenwände werden aus Kalksandsteinziegel im Dünnbettverfahren errichtet. Die Stärke beträgt für tragende Wände 17,5 cm und für nichttragende Wände 11,5 cm.

6. Bauwerksabdichtung

Alle erdberührten Außenwände erhalten eine bituminöse Dickbeschichtung oder eine kunststoffvergütete Dichtungsschlämme auf Zementbasis. Die Abdichtung wird gegen mechanische Beschädigungen geschützt. Die Belastung wird als nicht drückendes Wasser angenommen.

7. Geschossdecken

Es werden Stahlbetondecken mit malermäßig vorbereiteten Unterseiten eingebaut. Die Deckenstärke wird entsprechend statischer Erfordernisse gewählt.

8. Stürze / Unterzüge

Es kommen für die Fenster Fertigteilunterzüge Höhe 7 cm als verlorene Schalung zum Einsatz. Diese werden kraftschlüssig mit der Rohdecke verbunden. Eventuell notwendige Unterzüge zum Auflager der Deckenplatten werden als bewehrte Stahlbetonunterzüge hergestellt.

9. Schornstein

Als Sonderleistung wird ein Schornstein für feste Brennstoffe angeboten. Die Ausführung erfolgt incl. aller notwendigen Sondersteine. Abstimmungen und Abnahmen mit dem Bezirksschornsteinfeger sind Sache des AN.

10. Dachterrasse

Die Dachterrasse wird allseitig durch eine 90 cm hohe, massive Brüstung begrenzt. Die Brüstungskrone wird durch Betonwerksteine abgedeckt

Zimmerarbeiten

1. Nebengelass

Im Eingangsbereich wird ein vom Hauptbaukörper thermisch getrennter Raum errichtet. Es wird eine zimmermannsmäßig abgebundene Stützen-Riegel-Konstruktion aus Konstruktions-Vollholz ausgeführt. Die Stützen binden mit feuerverzinkten Stützenfüßen in die Einzelfundamente ein. Die Ausführung der Beplankung erfolgt mit witterungsbeständigen Faserzementplatten auf Unterkonstruktion.

2. Dachterrasse

Die Dachterrasse erhält einen Holzbelag auf Unterkonstruktion aus Lärchebohlen Dicke 40 mm, Breite 140 mm. Der Holzbelag wird auf der notwendigen tragenden Unterkonstruktion revisionierbar (aufnehmbar) befestigt, um Wartungsarbeiten auf der abgedichteten Dachfläche zu ermöglichen.

Dachdeckung/Klempnerarbeiten

1. Dachdeckung

Die Flachdachbereiche der Dachterrasse bzw. der Decke über Dachgeschoss erhalten einen Dachaufbau aus Dampfsperre, Gefälledämmung aus geschlossenzelligem Schaum, WDL, einer zweilagigen, bituminösen Abdichtung und einer Kiesschüttung von ca. 50 mm Stärke. In den Randzonen der obersten Dachfläche werden Auflasten gegen Windsog entsprechend Flachdachrichtlinie vorgesehen. Die Abdichtung wird an aufgehenden Bauteilen ca. 20 cm hochgeführt und mechanisch gegen Verrutschen gesichert.

Die wasserführende Ebene der Dachterrasse liegt vorschriftsgemäß ca. 20 cm unter der Öffnung Terrassentür.

Die Dachflächen erhalten eine Entwässerung über Attikaabläufe und einen freien Notüberlauf mit Wasserspeier durch die Attika.

2. Dachklempner

Die Attikaverblechungen werden aus gekanteten Zinkverblechungen mit Überständen entsprechend Flachdachrichtlinie hergestellt.

Innentreppen

Alle Innentreppe werden als Betonfertigteil mit Nutzaufgabe hergestellt. Als Auflage der Trittstufe wird Naturstein 30 mm angeboten. Das Material wird oberflächenfertig als Grundangebot Materialpreis pro m² von 55 € angeboten. Als Absturzsicherung wird im Treppenauge ein flächiges Geländer aus einer Stahlunterkonstruktion mit Beplankung aus

Faserzementplatten vorgesehen. Die Platte wird auf der Oberkante mit einem eckigem, lackiertem Stahlprofil abgeschlossen.

Putzarbeiten

1. Außenputz

Als Außenputz wird auf dem Mauerwerk ein Wärmedämm-Verbundsystem vorgesehen. Die Stärke beträgt 12 cm Dämmung WLG 035 plus Armierungsmörtel und Edelputz. Im Sockelbereich wird ein Sockelputz oberflächenbündig vorgesehen und hydrophobiert. Als Dämmung wird ein geschlossenzelliger Schaum PS 30 eingesetzt. Alle Schienen für die Bereiche Gebäudeeckkanten, Fensterlaibungen, Fensteranschluss, Sockelabschluss etc. sind im Preis enthalten. Im Eingangsbereich wird eine zusätzliche Armierung eingespachtelt. Die Farbgebung Putz erfolgt für alle Einheiten identisch.

2. Innenputz

Die Innenwände in Sanitärbereichen und von Nebenräumen erhalten einen einlagigen, glatt verriebenen max. 15 mm starken Kalk-Zement-Putz. Alle anderen Mauerwerkswände werden mit einem Kalk-Gips-Putz versehen.

Trockenbauarbeiten

1. In Sanitärräumen werden Vorsatzschalen aus 2 x 12,5 mm imprägnierten Gipskartonplatten mit einer Unterkonstruktion aus verzinkten Stahlblechprofilen hergestellt. Die Leistung beinhaltet alle notwendigen Arbeiten incl. gleitender Bauteilanschlüsse, Anarbeiten an Installationen und gespachtelte, geschliffene malerfertige Oberfläche.

Estricharbeiten

1. Der Fußbodenaufbau im Erdgeschoss wird wärme- und schallgedämmt ausgeführt. Im Ober- und Dachgeschoss wird ein schwimmender Estrich auf schalldämmender Dämmlage eingebracht. Der Estrich wird als Heizestrich ausgeführt. In allen Bereichen wird eine Estrichbewehrung vorgesehen. Leistung incl. Randdämmstreifen zu aufgehenden Bauteilen bzw. im Verlauf von Estrichtrennungen in Türöffnungen o.ä.

Tischlerarbeiten

1. Fenster

Fenster und Hauseingangstür werden als Kunststoffkonstruktion angeboten. Es wird Isolierverglasung entsprechend gültiger Energiesparverordnung geplant. Außenfensterbänke werden als stranggepresste Aluminiumprofile incl. seitlichen Abschlüssen vorgesehen. Innenfensterbänke werden in Varianten angeboten. Möglich sind Holz- Naturwerkstein oder Agglomeratfensterbänke.

2. Sonnenschutz

Für die Fenster Erdgeschoss und Obergeschoss werden außen liegende Raffstores als Sonnenschutz angeboten. In der Grundausstattung werden die Raffstores mit Handkurbel geplant. Optional ist gegen Aufpreis eine Ausführung mit Motorsteuerung und Windwächter möglich. Die Raffstorelamellen werden in Aluminium eloxiert ausgeführt.

3. Innentüren

Alle Innentüren aus Röhrenspannfüllung mit umlaufendem Rahmen und unifarbenen HPL - Beschichtung. Die Umfassungszargen sind mit dreiseitiger Lippendichtung ausgestattet. Die Innentüren zum Treppenraum erhalten einen Federbandtürschließer.

Fliesenarbeiten

1. Sanitärräume werden in Abstimmung mit dem Bauherren gefliest. Grundausstattung sind Boden- und Wandfliesen bis 2 m Höhe. Materialpreis 20 €/m².
2. Fliesenpiegel über Küchenzeile in Mosaik.

Bodenbeläge

1. Im Erdgeschoss wird der Eingangsbereich großformatig gefliest. Der Materialpreis beträgt ca. 20 €/m².
2. Küche erhält großformatige Bodenfliesen wie EG. Wohnbereiche, Schlaf-, Arbeits- und Kinderzimmer erhalten Laminatbelag – alternativ kann gegen Aufpreis Parkett angeboten werden. Der Materialpreis für das Laminat beträgt ca. 15.- €.

Malerarbeiten

1. Grundausrüstung ist eine Beschichtung der geputzten Wandflächen mit Silikatfarbe weiß. Als Alternative wird Raufasertape angeboten.
2. Alle Decken werden gespachtelt und mit Silikatfarbe beschichtet.

Elektroinstallation

Entsprechend Elektroplanung

Heizung / Lüftung

Es kommt ein Gas-Brennwertgerät zum Einsatz. In der Grundausrüstung werden die Räume über Heizkörper beheizt. Optional kann gegen Aufpreis eine Fußbodenheizung (Flächenheizung) realisiert werden. Das Bad erhält eine Entlüftungsanlage zur Abführung der Luftfeuchtigkeit.

Sanitärinstallation

Im Erdgeschoss wird ein WC mit Waschbecken geplant. Im Obergeschoss wird das Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Weiterhin wird im Zugangsbereich Bad ein Stellplatz mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorgesehen.
Entsprechend Sanitärprojekt – Ausstattungsgrad Standard

Außenanlagen

1. Die Zuwegung zur Hauseingangstür und der Fußboden des Nebengelasses incl. Mülltonnenecke werden mit einer Breite von 1 Meter Verbundsteinpflaster grau 6 cm Stärke und entsprechenden frostsicheren Untergrund in Betonbordeinfassung erstellt.
2. Die Fläche für den Einzel- oder Doppelcarport wird auf frostsicherem Untergrund mit Rasengittern ausgelegt. Die Rasengitterlöcher werden mit Splitt gefüllt.
3. Eine zusätzliche Außenterasse kann gegen Aufpreis miterrichtet werden.
4. Mutterboden und Zäune sind vom Bauherren als Zusatzleistungen zu finanzieren.

Hausanschlusskosten

1. Die Wasser-, Abwasser-, Telekomleitung ist im Preis des Grundstücks bereits enthalten
2. Die Gasanschlußleitung ist vom Bauherren direkt an das Gasunternehmen zu entrichten. Die Hauptgasleitung befindet sich bereits vor dem Haus in der Privatanliegerstraße bis ca. 1 Meter im Grundstück.