

# **Bau – und Leistungsbeschreibung:**

## **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage in 65239 Hochheim, Weinbergstr. 7**

**Bauherr:** BAKA Handelsgesellschaft mbH  
65183 Wiesbaden, Wilhelmstr.62

Der Festpreis umfasst die Herstellung der Gebäude und beinhaltet die nachstehend aufgeführten Leistungen.

Sie beschreibt die Leistung nach Qualität, Material und Umfang, wobei die jeweiligen Mengen sich aus den Plänen ableiten.

Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten wie Holz oder Marmor, aber auch bei Keramik, gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, in der Maserung und Struktur, oder im Brand möglich sind.

Bei allen Maßangaben der Entwurfs- und Baugesuchszeichnungen handelt es sich um Rohbaumaße.

### **1. Grundstück, Vermessung, Hausanschlüsse**

1.1 Baugrundstück anteilig entsprechend dem Aufteilungsverhältnis einschl. der Ersterschließungskosten.

1.2 Gebühren für die Vermessungen und Absteckungen zum Bau der Gebäude.

1.3 Hausanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Telefon und Gas.

### **2. Architekten – und Ingenieurleistungen**

2.1 Planungskosten einschl. Herstellung der erforderlichen Zeichnungen, Berechnungen, Kopien und Lichtpausen sowie Einholung behördlicher Genehmigungen bzgl. der Planung.

### **3. Gebühren und Verbrauchskosten**

3.1 Gebühren für den Bauschein, die Entwässerungsgenehmigung sowie eventl. erforderliche Abnahmen, Prüfstatik und sonstige Bescheinigungen bzgl. der Planung.

3.2 Brand und Bauleistungsversicherung bis zur Abnahme.

3.3 Kosten für Bauwasser, Strom- und Gasverbrauch während der Bauzeit bis zur Abnahme.

#### **4. Erdarbeiten - Rohbauarbeiten**

- 4.1 Aushub der Baugrube, Entwässerungs- und Hausanschlussgraben, Abfuhr des überschüssigen Erdreiches, Wiederverfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume.
- 4.2 Planierung des Grundstückes nach Erfordernis.

#### **5. Entwässerung**

- 5.1 Grundleitung aus Hart- PVC in den erforderlichen Querschnitten mit Anschluss an die vorhandene Straßenkanalisation oder nach Vorgabe der Entwässerungsgenehmigung.

#### **6. Maurer – und Betonarbeiten**

- 6.1 Die Bodenplatte und / oder Fundamente werden gemäß den statischen Erfordernissen hergestellt.
- 6.2 Die Decken der Geschosse werden aus Filigranplatten mit Aufbeton als Stahlbetonmassivplatten bzw. nach statischen Erfordernissen hergestellt.
- 6.3 Balkonplatten, Stürze, Pfeiler, Ringanker etc. nach statischen Erfordernissen. Außenluftberührte Teile werden wärme gedämmt bzw. thermisch getrennt.
- 6.4 Außenwände im Kellergeschoss und Tiefgarage aus Stahlbeton nach Erfordernissen und Statik.
- 6.5 Außenwände aller anderen Geschosse mit Ziegelsteinen entsprechend der Statik und der Wärmeschutzverordnung.
- 6.6 Treppenhaus- und Wohnungstrennwände aus schalldämmenden Kalksandvollsteinen entsprechend der Schallschutzverordnung bzw. Statik.
- 6.7 Alle Geschosstreppen von der Tiefgarage bis zum DG werden mit Treppenläufen aus Stahlbeton schalldämmt ausgeführt. Belag aus Naturstein.
- 6.8 Das Innenmauerwerk besteht aus Kalksandsteinen und/ oder Bimsmauerwerk.
- 6.9 Wärme gedämmte Rollladenkästen in allen Wohnräumen, soweit architektonisch vorgesehen.
- 6.10 Notwendige Horizontalisierung im aufgehenden Mauerwerk nach Erfordernis.
- 6.11 Notwendige Vertikalisierung der erdangefüllten Außenwände gegen nicht drückendes Wasser inkl. Schutzmatte gegen mechanische Beschädigung.
- 6.12 Fertigteilsschornstein mit Schamottrohr in den erforderlichen Querschnitten für die Heizung.

## **7. Zimmermannsarbeiten**

7.1 Der Dachstuhl wird in zimmermannsmäßiger Konstruktion aus imprägniertem Nadelholz nach statischen Erfordernissen als durchlüfteter Dachstuhl über der Betondecke des letzten Geschosses hergestellt.

7.2 Schalung der gesamten Dachfläche mit imprägniertem Rauspundbrettern.

## **8. Dachdecker – und Spenglerarbeiten**

8.1 Dacheindeckung entsprechend Baugenehmigung nach den örtlichen Bauvorschriften.

8.2 Dachentwässerung gemäß Entwässerungsplan, vorgehängte Rinne sowie Fallrohre aus Zinkblech.

## **9. Heizungsarbeiten**

9.1 Die Beheizung erfolgt gasbetrieben durch Brennwertkessel, Fabrikat Vaillant, Buderus oder gleichwertig. Die Steuerung erfolgt über Temperaturlaßfühler mit Nachtabsenkung. Wärmeleistung nach Berechnung. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Brennwertkessel und einem separaten Warmwasserspeicher.

9.2 Beheizt werden alle Wohnräume nach Erfordernis entsprechend der Wärmebedarfsberechnung, nicht beheizt werden alle Abstell-, Keller- und Gemeinschaftsräume.

9.3 Die Heizung erfolgt mittels Fußbodenheizung mit separater Regelung für jeden beheizten Raum.

## **10. Sanitärinstallation**

10.1 Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kupfer- bzw. Kunststoffrohren entsprechend den in der Bauzeichnung vorgesehenen Objekten.

10.2 In den Küchen Wasser- und Abwasseranschluss. Die Hauptstränge werden über das Dach entlüftet und bestehen aus HAT-Rohren.

10.3 Waschmaschinenanschluss im Badezimmer.

## **11. Sanitärausstattung**

11.1 Sanitärobjekte in weiß, Anordnung, Größe und Anzahl der Objekte entsprechend den Bauzeichnungen soweit ausführbar.

11.2 Handwaschbecken in Porzellan 45 cm Markenfabrikat.

11.3 Toiletten aus Porzellan als wandhängende Tiefspültoilette mit Einbauspülkasten und passendem Sitz mit Deckel, Markenfabrikat.

11.4 Acrylbadewanne: Größe 170 x 75 cm mit Styrophorträger und Ab-/Überlaufgarnitur.

11.5 Acryl-Duschwanne Größe 80 x 80 bzw. 90x90 mit Styrophorträger und Ablaufgarnitur.

11.6 Die verchromten Armaturen in den Bädern und Gäste WC werden als wassersparende Einhebelmischer ausgeführt, Markenfabrikat.

## **12. Elektroinstallation**

12.1 Betriebsfertige Installation nach den VDE- Vorschriften.

12.2 Helle Flächenschalter und Steckdosen in Markenfabrikat Standard.

12.3 Die Anordnung der Schalter und Steckdosen erfolgt, falls vom Bautenstand her möglich in Abstimmung mit dem Erwerber.

## **13. Elektroausstattung**

13.1 Wohn- und Essbereiche: 2 Schaltung, 6 Steckdosen, 1 TV Anschlussdose.

13.2 Schlafzimmer: 1 Schaltung, 6 Steckdosen und 1 TV- Anschlussdose.

13.3 Kinderzimmer: 1 Schaltung, 4 Steckdosen und 1 TV- Anschlussdose.

13.4 Küche: 1 Schaltung, 8 Steckdosen, 1 Herdanschluss und 1 Geschirrspülmaschinenanschluss.

13.5 Bad: 2 Schaltung, 2 Steckdosen.

13.6 Gäste WC: ( wo vorgesehen ) : 1 Schaltung, 1 Steckdose.

13.7 Diele: Gegensprechanlage mit Klingel und Türöffner, 1 Schaltung, 2 Steckdosen, 1 Telefonanschlussdose.

13.8 Terrasse bzw. Balkon: 1 Außenleuchte, 1 Steckdose mit innenliegender Ausschaltung.

13.9 Kellerraum: 1 Schaltung mit Schiffsarmaturleuchte, 1 Steckdose.

13.10 Kellerflure: Schaltungen inkl. Leuchten nach Erfordernis mit Zeitsteuerung.

13.11 Gemeinschaftstreppe: Leuchten nach Erfordernis mit tastgesteuerter Zeitschaltung.

13.12 Sonstige Kellerräume: Leuchten nach Erfordernis, 1 Steckdose

13.13 Hauseingangsbereich: Klingel- und Gegensprechanlage an der Hauseingangstür, Außenleuchte mit Schaltung über Treppenhausbeleuchtung bzw. über Bewegungsmelder.

13.14 Tiefgarage: Leuchten nach Erfordernis über Bewegungsmelder, Tiefgaragentor mit elektrischem Torantrieb mit einer Fernbedienung je Garagenstellplatz.

## **14. Fensterbau und Glaserarbeiten**

- 14.1 Fenster der Wohnräume mit Wärmeschutzverglasung, Isolierglas mit dem hohen K-Wert 1,1, als Kunststofffenster, Farbe weiß, mit doppelter Lippendichtung.
- 14.2 Jeder Wohnraum erhält mindestens einen Dreh/ Kippbeschlag .
- 14.3 Fenstertüren Terrasse / Balkone als Dreh/Kipptüren.
- 14.4 Fenster der Wohnräume erhalten helle Kunststoffrollläden entsprechend Punkt 6.9
- 14.5 Repräsentative Aluminiumhauseingangstür mit Mehrfachverriegelung.
- 14.6 Außenfensterbänke in eloxiertem Aluminium.

## **15. Natursteinarbeiten - Fliesenarbeiten**

- 15.1 Innenfensterbänke in Naturstein
- 15.2 Terrassen und Balkone mit hochwertigen Malux- Platten belegt.
- 15.3 Fliesen der Wände im Badezimmer und Gäste WC werden auf ca. 1,40 m und im Duscbereich auf 2,10 m hoch gefliest. Die Böden der Küche, der Diele, des Bades sowie des Gäste WC, werden nach Mustervorlage gefliest.  
Der Wert der Fliesen beträgt inkl. der MWST € 25,--/ pro qm.
- 15.4 Das Treppenhaus wird mit Granitstein belegt und erhält ein Stahlgeländer mit senkrechten Füllstäben und Rundrohrhandlauf aus Edelstahl.

## **16. Verputzerarbeiten**

- 16.1 Innenputz als einlagiger Maschinenputz in allen ausgebauten, beheizten Wohnräumen.
- 16.2 Außenputz als zweilagiger wasserabweisender Rauputz.
- 16.3 Betonwände in Gemeinschaftsräumen und Kellerräumen sowie der Tiefgarage ohne Verputz ( farbige angelegter Sichtbeton).

## **17. Estricharbeiten**

- 17.1 Alle Wohnräume und beheizten Räume erhalten einen schwimmenden, auf Trittschall- / Wärmedämmmatten verlegten Estrich in den erforderlichen Stärken gem. DIN.
- 17.2 Keller , Technik und sonstige Nebenräume erhalten einen Estrich mit geglätteter Oberfläche. Die Tiefgarage erhält eine geglättete und endbehandelte Bodenplatte.

## **18. Schreinerarbeiten**

- 18.1 Innentüren Markenfabrikat mit Türbeschlag.

18.2 Wohnungseingangstür Markenfabrikat mit Dreifachverriegelung.

## **19. Schlosserarbeiten**

19.1 Geländer im Gemeinschaftstreppenhaus aus Stahlrohr farbig angelegt, Handlauf aus Edelstahl.

19.2 Balkongeländer aus Stahlrohr verzinkt.

19.3 Tiefgarazenzufahrt mit Rolltor aus Aluminium mit Fernbedienung und Schlüsselschalter

## **20. Fußbodenbelagsarbeiten**

20.1 Wohnzimmer: Parkettboden auf Trittschalldämmung nach Mustervorlage, Materialpreis inkl. Verlegen und der MWST € 50,--/ pro qm. Passende Holzsockelleisten.

20.2 Schlafzimmer / Kinderzimmer: Textiler Bodenbelag nach Mustervorlage, Materialpreis inkl. Verlegen und der MWST € 30,-- / pro qm.

## **21. Maler – und Tapezierarbeiten**

21.1 Die verbleibenden Wände der Bäder und Gäste WC werden mit Glasfasertapete tapeziert und mit heller Latexfarbe angelegt.

21.2 Die Wandflächen innerhalb der Wohnung werden mit Raufasertapete tapeziert und helldeckend gestrichen. Die Decken werden helldeckend gestrichen.

21.3 Das Treppenhaus wird mit Reibputz versehen und farblich angelegt.

21.4 Decken und Wände aller Abstell-, Keller-, und Gemeinschaftsräume, sowie der Tiefgarage werden helldeckend gestrichen.

21.5 Alle Holzteile werden lasiert.

21.6 Der Fußboden im Keller- und den Gemeinschaftsräumen werden mit hellgrauer Betonfarbe gestrichen.

## **23. Aufzug**

Das Gebäude erhält eine Aufzugsanlage mit Stationen von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss, Fabrikat Sieben Aufzüge. Die Kabine ist für Rollstuhlfahrer geeignet.

## **24. Außenanlage**

24.1 Pflasterung der Zufahrten, Wege entsprechend den Plänen in Verbund bzw. Rasenpflaster nach Baugenehmigung.

24.2 Die gärtnerische Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenflächen erfolgt entsprechend der Auflagen der Baugenehmigung.

## **25. Sonderwünsche**

Sonderwünsche sind nach Absprache und mit Zustimmung der Bauleitung ausführbar. Sie können unter Umständen aufpreispflichtig sein.

## **26. Änderungen**

Änderungen, die baulich keine Nachteile hervorrufen, keine wesentliche Gebrauchsminderung bringen, sowie Änderungen, die durch Auflagen von Behörden oder eines wirtschaftlichen Ablaufs, technischen Notwendigkeiten oder Lieferschwierigkeiten bedingt sind, bleiben vorbehalten. Die Art und Weise dieser Ausführungen obliegt der Bauleitung. Unwesentliche Maßabweichungen, die sich durch Änderungen ergeben sind zulässig.