

Bau-und Leistungsbeschreibung

Bauvorhaben:

Neubau von 3 Miet-EFH

inkl. Außenanlagen in der Talstrasse 25, Erndtebrück - V23

Vorbemerkungen:

Die nachfolgende Baubeschreibung behandelt das zu erstellende o.g. Wohngebäude, einschl. Außenanlagen. Weiterhin wird das Haus energiesparend als "KfW-Effizienzhaus 40" (Stand 07-2021) errichtet. Alle nachstehenden Leistungen werden nach dem Stand der Technik und den entsprechenden DIN Vorschriften ausgeführt.

Erschließung:

Das Gebäude wird an das öffentliche Versorgungsnetz für Strom, Gas, Wasser, Telefon und Breitbandkabel angeschlossen. Die Gebäude-Grundstücksentwässerung wird an das bestehende öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Alle Versorgungsanträge, soweit sie noch nicht bauseits gestellt sind, haben die entsprechenden Fachunternehmer zu stellen.

Erdarbeiten:

Bodenaushub profilgerecht lösen und abfahren, bzw. verwendbare und geeignete Mengen zum Einbau auf dem Grundstück vorhalten. Überschüssige Massen werden Eigentum des Auftragnehmers. Anfüllungen, Auffüllungen und Verfüllungen mit geeignetem Material, Filterschicht unter Sohle und sonstige Materialvorgaben nach Bodengutachten und Ausführungsplanung.

Erforderliche Abnahmen der Gründungssohle, Nachweise wie Lastplattendruckversuche, Verfüllungen, Abtreppungen, etc. sind in Anwesenheit der Fachingenieure und Bauleitung durchzuführen und zu protokollieren.

Drainage:

Erforderliche Drainage gem. Bodengutachten bzw. Ausführungsplanung.

Entwässerungskanalarbeiten:

Gebäude

Die Entwässerungsarbeiten beinhalten grundsätzlich alle Leitungen unterhalb der Sohle. Regen- und Schmutzwasserleitungen im Gebäude im Erdreich verlegt aus PVC-Rohren, entsprechend der Planung und Auflagen aus Baugenehmigung, und Gutachten. Für die Entwässerungsleitungen ist eine Dichtheitsprüfung durchzuführen. Die Kosten hierfür trägt der AN. Die Protokolle sind dem AG nach Fertigstellung zu übergeben.

Außenbereich

Die Schmutzwasseranschlussleitungen sind auf dem Grundstück bis zum Rev.-Schacht zu führen. Alle Regen- und Schmutzwasserleitungen werden aus PVC-Rohren entsprechend der Planung hergestellt. Schächte aus Betonfertigteilen oder Kunststoff.

Tragende Konstruktion:

Sauberkeitsschicht Unterbau nach Bodengutachten und Ausführungsplanung, WU-Fundamentplatte, oder bewehrte Streifenfundamente, entsprechend der Ausführungsplanung. Massiv-Mauerwerk aus KS PE Elementen, mit Iso-Kimmsteinen gem. Ausführungsplanung, Stahlbetondecken (vorzugsweise Filigrandecken und Aufbeton), nach statischer Berechnung und den einschlägigen DIN-Vorschriften.

Abdichtungsarbeiten:

Die Sohlplatte erhält eine durchgehende Abklebung mit einer Lage Bitumenschweißbahn. Alle Massivwände erhalten eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Die erste Lage auf der Sohle besteht aus einer Schweißbahn, die seitlich mind. 10 cm übersteht.

Nichttragende Innenwände:

Gipskarton-Ständerwerkskonstruktionen, doppelt beplankt, System Knauf oder gleichwertig. Bei Nassräumen vordere (= 2. Lage) Beplankung aus imprägnierten Platten. Im Küchenbereich werden ca. 30 cm hohe OSB Plattenstreifen (je nach Erfordernis) zur Befestigung von Hängeschränken angebracht.

Dacheindeckung und Klempnerarbeiten:

Fassade/Außenputz:

Die Fassadenkonstruktion besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem mit mineralischem Oberputz oder Silikonputz.

Farbgestaltung gem. Farbwurf des Grundstückseigentümers. **Vor Ausführung sind Musterflächen anzulegen. Mit der farblichen Gestaltung der Fassade darf erst nach schriftlicher Freigabe durch den Grundstückseigentümer weitergemacht werden. Eine vorwiegend „weiße“ Fassade wird vom Grundstückseigentümer definitiv nicht gewünscht.**

Flächen, die im Spritzwasserbereich liegen, erhalten eine Perimeterdämmung und zusätzliche Feuchtigkeitsisolierung.

Das gesamte WDVS ist gem. DIN und den Verarbeitungsrichtlinien der Hersteller auszuführen. Es ist durchgängig ein Herstellersystem zu verwenden. Qualitätsvorgabe: Sto System oder glw. Dämmstoff und Stärken entsprechend dem Wärmeschutznachweis und der Ausführungsplanung. Für die Detailausbildung sind die Ausführungspläne, sowie die Herstellerrichtlinien der Fa. Sto maßgebend. Dämmstoff und Stärken entsprechend dem Wärmeschutznachweis und der Ausführungsplanung. Die Auflagen aus dem Brandschutzgutachten und dem Wärmeschutznachweis sind für den Auftragnehmer bindend.

Innenputz:

Alle gemauerten Wände vom Erdgeschoß bis Dachgeschoss der Wohnungen, sowie Flure und Treppenhaus erhalten einen einlagigen Gipsputz. Oberflächenqualität Q3. Die Wände werden später tapeziert und gestrichen.

Estrich:

Alle Wohnräume und Flure erhalten einen schwimmenden Estrich, einschließlich einer Trittschall-/Wärmedämmung gem. DIN. Wohnungen Ausbildung als Heizestrich. Die Kellerräume erhalten einen Zementestrich. Stärken siehe Ausführungsplanung und Wärmeschutznachweis.

Oberfläche für die Verlegung von Teppichbodenbelägen, PVC, Laminat bzw. keramische Beläge im Dünnbettmörtel geklebt ausgebildet. Aufbauhöhe entsprechend der Ausführungsplanung.

Auf die Einhaltung der DIN 4109 ist besonders zu achten. Für den Luft- und Trittschallschutz werden mindestens die Werte für den erhöhten Schallschutz gemäß DIN 4109, Beiblatt 2, Tabelle 1, Spalten d und e, und VDI-Richtlinie 4100 aus dem Jahre 1994, Schallschutzstufe III, gefordert. Die Einhaltung der geforderten Werte ist auf Anforderung des Auftraggebers durch Gutachten eines amtlich anerkannten Instituts nachzuweisen.

Fliesenarbeiten:

Bodenfliesen:

Bad / WC's:

Keramische Steinzeugfliesen, weiß / hellgrau, Format 60/30 cm, Verfugung Standard grau, Qualitätsvorgabe: Agrob Buchtal, System Plural plus 2, trittsicher R9, bodengleiche Duschen Format 10/10 cm, R10/B. Der Boden in den Bädern/Duschen erhält eine Abdichtung gem. DIN 18040 Teil II.

Wandfliesen:

Bad / WC:

Keramische Steingutfliesen deutsches Markenfabrikat, weiß / hellgrau, Format 60/30 cm, Verfugung hellgrau, Preis incl. Materialpreis incl. MwSt. 25 €/m² in Höhe der Bekleidung raumhoch. Einbau einer farbigen Bordüre. Der Wandfliesenuntergrund im Duschbereich und Wannbereich erhält eine Abdichtung mit Flüssigfolie, einschl. der Rohrdurchführungen gem. Herstellervorschrift.

Aluminiumelemente Haustüranlage:

Alukonstruktion pulverbeschichtet, wärmegeämmt gem. Wärmeschutznachweis, Farbton weiß, Haustürbeschlag mit Zylindersicherheitsschloss und Isolierverglasung VSG, Türöffner und Klingel/Sprechanlage (beleuchtet), Edelstahlstoßgriff-Stange außen, innen Edelstahldrücker, E-Öffner.

Innentüren

Zimmertüren

Stahlumfassungszargen, Türblätter Röhrenspanstreifen-Einlage, Oberfläche Kunststoff foliert, Buche Repro, Klimaklasse 1, Falzkanten dreiseitig foliert, Qualitätsmaßstab Virus Optima 20, oder glw., Buntbartschloss, Drücker garnitur Alu silber oder Edelstahl, Drückerform halbrund.

Fenster

Kunststoff-Fenster, weiß, 5-Kammer Profile, deutsches Markenfabrikat, mit Dichtung, Einhand-Drehkippschläge (mehrfach verriegelt) und Isolierverglasung, Uw gemäß Wärmeschutznachweis, teilweise in Sicherheitsglas VSG, siehe Planung. Farbton der sichtbaren Gummidichtungen hellgrau. Beschläge Standard- verdeckt liegend, deutsches Markenfabrikat Geze, Roto oder glw. Griffoliven weiß, Bedienung tiefergesetzt. Farbton der Profile weiß, bzw. nach Auflage der Baugenehmigung.

Rollläden:

Alle Wohnungsfenster im Schlafzimmer sowie das gesamte Erdgeschoss erhalten Kunststoffrollläden mit elektrischem Antrieb (Rohrmotor), Farbe nach Angabe Bauherr. Einbau in wärmegeämmt aufgesetzte Rollladenkästen.

Fensterbänke:

Helle Natursteinfensterbänke (Granit) innen, Aluminiumfensterbänke außen, weiß, unterseitig mit Antidröhnbeschichtung.

Malerarbeiten:

Decken- und Wandflächen Tapezierung mit Vliestapete und Dispersionsanstrich.

Bad/WC

Decken- und Wandflächen erhalten einen Dispersionsanstrich. Alle Tüorzargen erhalten eine Kunstharz Lackierung.

Schlosserarbeiten:

Treppenhaus mit Stahlgeländer mit Füllung aus Rundstäben und Edelstahlhandläufe.

Heizung:

Zentralheizung, Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher in erf. Größe, witterungsgeführte Steuerung . Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung als Warmwasser-Flächenheizung ausgestattet. Die Regelung erfolgt raumweise mittels Raumthermostat und elektrischem Stellantrieb. Die Bäder erhalten zusätzlich einen elektr. Badezimmerheizkörper mit Handtuchwärmefunktion. Anordnung nach Ausführungsplan. Installationsleitungen Leitungen aus Metallverbundrohren. Auslegung und Dimensionierung der gesamten Anlage ist Sache des AN. Die Warmwasserversorgung der Bäder und Küchen erfolgt über die zentrale

Warmwasserbereitung. Die Abrechnung Kalt- und Warmwasser erfolgt über Mengenzähler je WE. Zähler werden vom AG geliefert. Einbauvorrichtung hierfür ist Sache des AN.

Sanitärinstallation:

Alle Abflussrohre werden aus Schallschutz- Kunststoffrohren ausgeführt. Die Verlegung/Befestigung ist schallentkoppelt auszuführen. Die Kalt-bzw. Warmwasserversorgung wird mit Metallverbund-bzw. Kunststoffleitungen ausgeführt. Die Verlegung/Befestigung ist schallentkoppelt auszuführen. Die Dämmung aller Leitungen erfolgt gem. DIN/EnEV. Die Frischwasserzufuhr ist nach dem Wasserzähler mit einem Feinfilter und Druckminderer auszustatten. Alle Wohnungen werden mit Wasserzählern ausgestattet. Vorrüstung ist Sache des AN.

Ausstattung:

Es kommen ausschließlich Markensanitärobjecte zum Einbau. Die Objektfarbe ist weiß.

Alle Sanitärobjecte aus Kristallporzellan, weiß, Fabrikat IDEALSTANDARD SAN REMO oder gleichwertig.

Alle Armaturen als Einhebelmischer, verchromt, GROHE EUROSMART, oder gleichwertig.

Alle Traggestelle Standard Geberit. Bei den Traggestellen WC werden Verstärkungen für einen späteren Einbau von Haltegriffen vorgesehen.

Das Trinkwassernetz wird vor Übergabe gem. DIN 1988 gespült und einer Dichtigkeitsprüfung unterzogen.

Bad:

1 Hänge-WC als Tiefspüler mit stabilem WC-Sitz und Deckel weiß, Wandeinbauspülkasten Fabrikat Geberit, oder gleichwertig mit Betätigungsplatte, Farbe weiß.

1 Waschtisch, Maße 650 mm, mit Armatur, Zugstangenablaufgarnitur und Flaschensiphon verchromt.

1 bodengleicher Duschplatz mit Einhandhebelmischbatterie mit Brausegarnitur und Stange, Bodeneinlauf mit Sieb aus Edelstahl.

Anschluss Kaltwasser, sowie Abwasser für Waschmaschine vorsehen.

Küche:

Anschluss Kalt- und Warmwasser mit jeweils einem Eckventil, sowie Abwasser für Spüle und Spülmaschine vorsehen.

Elektroinstallation:

Leitungsinstallationen entsprechend den VDE-Richtlinien, sowie den Vorschriften des Energieversorgungsunternehmers. Anschluss an das städtische Netz, Zählerschrank und Verteilung im Hausanschlussraum mit den erforderlichen Sicherungen, Schalter- und Steckdosenabdeckungen in weiß, Standard Serie Gira 55 reinweiß, Schutzschalter nach Vorschrift, für Elektroherd, Waschautomat und Geschirrspülmaschine. Alle Elektroinstallationen in den Keller- und Abstellräumen werden als Aufputzinstallation verlegt. Blitzschutz entsprechend den Richtlinien.

Medienversorgung für Telefon und Kabel TV/Radio erfolgt in Leerrohren mit den erf. Kabeln und Antenneneinsätzen. Für die Telefonanschlüsse wird nur eine Leerdose mit Deckel vorgesehen.

Diele/Flur:

1 Wechselschaltung mit Deckenauslass

2 Steckdosen

1 Telefonleerdose

1 Gegensprechanlage mit Türöffner

Wohn- und Essraum:

Je 1 Serienschaltung mit Deckenauslass

8 Steckdosen

1 Anschluss für Radio und Fernsehen

1 Telefonleerdose

Schaltung Rolladen

Küche:

1 Ausschaltung mit Deckenauslass

5 Steckdosen im Arbeitsbereich

2 Steckdosen für Licht Hängeschränke

1 Steckdose für Kühlschrank

1 Anschluss für Dunstabzugshaube
1 Herdanschluss
1 Spülmaschinenanschluss
Schaltung Rolladen

Schlafzimmer:

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung
5 Steckdosen
1 Anschluss für Radio und Fernsehen

Bad:

1 Ausschaltung mit Deckenauslass
1 Wandbrennstelle Spiegelschrank
2 Steckdosen
1 Anschluss Waschmaschine
1 Anschluss Trockner

WC:

1 Ausschaltung mit Deckenauslass

Abstellräume:

1 Ausschaltung mit Deckenauslass und Schiffsarmatur, Leuchtmittel 60 W
1 Steckdosen, beides über Wohnungszähler

Hauseingang:

1 Außenleuchte im Haustürbereich mit Hausnummer, Dämmerungsschalter.
Türöffner mit Gegensprech-/ und Klingelanlage mit beleuchteten Tastern.

Entlüftung innen liegender Bäder:

Die Bäder erhalten eine Lüftungsanlage gem. DIN 18017 T3. Über Dach werden Deflektorhauben gesetzt. Die Lüfter werden über Lichtschalter angesteuert und erhalten ein Nachlaufrelais.

Revisionsunterlagen:

Für alle Technikgewerke sind Bestandspläne und Revisionsunterlagen, Bedienungs- und Wartungsanleitungen in Papierform 1-fach, sortiert in Aktenordner, sowie auf Datenträger dem Bauherrn nach Fertigstellung zu übergeben.

Außenanlagen:

Terrassen werden plattiert, Betonplatten 50x50x4cm. Alle Wege und Stellplätze Betonpflaster. Einbau von Hofeinläufen und Ablaufrinnen gem. Außenanlagenplan. Die Entwässerungsanschlüsse werden in KG-Rohr gem. Planung ausgeführt. Begrünung und Bepflanzung der Flächen. Stellplätze im Außenbereich gem. Außenanlagenplan. Zur notwendigen Ausleuchtung werden Außenleuchten z.B. Pollerleuchten mit Steuerung über Dämmerungsschalter vorgesehen. Der Mülltonnenstandplatz wird mit einem ca. 1,50m hohen Drahtgitterzaun eingefriedet.

Endreinigung:

Das gesamte Gebäude wird mit einer fachgerecht durchgeführten Bauschlussreinigung übergeben.

Bemusterung:

Für folgende Gewerke ist eine Bemusterung mit Freigabe durch den AG vor Arbeitsausführung durchzuführen. Die Freigabe hat schriftlich zu erfolgen, bzw. ist zu protokollieren:

- Fliesenarbeiten
- Betonwerkstein und Oberboden
- Sanitärinstallation – Gegenstände, Armaturen
- Innentüren – Oberflächen, Beschläge
- Außenputz/WDVS - Farbgestaltung
- Malerarbeiten - Farbgestaltung
- Fenster

- Haustüren – Profile,

Stand 30-07-2021

Anlagen zu dieser Baubeschreibung

Sämtliche o.a. Unterlagen lassen sich im Internet unter www.pegsi.de im Bereich Ausschreibungen "Talstrasse 25, Erndtebrück" als PDF-Dokument runterladen. Gerne senden wir Ihnen diese Dokumente auch in Papierform oder als eMail zu. Ihre Anfrage richten Sie bitte an info@pegsi.de, Telefon 02302 983800.