

# BAUBESCHREIBUNG

07 / 2016

## Leistungsumfang als Auftragsgrundlage für Ausbaustufe: „Ausbauhaus“



### A) Ingenieur- und Planungsarbeiten

- Entwurfsplanung
- Eingabeplan mit Bauantrag (Genehmigungsplanung)
- Ausführungsplanung
- statische Berechnung
- Energieeinsparnachweis mit Energiebedarfsausweis
- Bauleitung und Objektüberwachung
- Schnurgerüsterstellung

**Als Sicherheit für absolute Qualität werden bei uns alle Baustellen von einem neutralen Sachverständigen des TÜV SÜD-Baucontrolling baubegleitend überwacht.**

### B) Bauleistung

#### 0.1 Baustelleneinrichtung

- Bereitstellen (Anlieferung, Vorhalten und Abtransport) aller Maschinen, Geräte, Gerüste, Container, Baustellen-WC für Ausführung der angebotenen Leistung.
- Baustromanschluss an die am Grundstück anliegende Stromversorgung mit Verbrauchskosten während der Bauzeit durch Firma BAVARIA.
- Bauwasseranschluss an die am Grundstück anliegende Wasserversorgung mit Verbrauchskosten während der Bauzeit durch Firma BAVARIA.

#### 0.2 Schuttbeseitigung

- Bereitstellen von Schuttcontainern sowie Abtransport und Entsorgung des aus unserem Leistungsumfang anfallenden Schuttes.

### 1. Erdarbeiten

angenommene Bodenverhältnisse:

- ebenes Gelände
- Bodenarten nach DIN 18300 Ziffer 2.3, Bodenklasse 3-5
- Tragfähigkeit mindestens 200 KN/m<sup>2</sup>
- kein Grundwasser, kein Hangwasser
- gewachsener Boden (keine Auffüllung)

#### a) Haus mit Keller

Humus im Bereich des Baukörpers bis zu einer Stärke von ca. 30 cm Stärke abtragen und Aushub der Baugrube mit Arbeitsräumen und seitlicher Lagerung in unmittelbarer Nähe zur Baugrube am Grundstück.

Hinterfüllung der Arbeitsräume nach Erstellung des Kellers mit vorhandenem Aushubmaterial bis 30cm unter OK-Kellerdecke

Das überschüssige Aushubmaterial sowie der Humus verbleiben am Grundstück zur weiteren Verfügung des Bauherrn.

#### b) Haus ohne Keller, nur mit Bodenplatte

Humus im Bereich des Baukörpers bis zu einer Stärke von ca. 30 cm Stärke abtragen und Aushub für Erstellung der Gräben, für Erstellung der Streifenfundamente und seitlicher Lagerung in unmittelbarer Nähe zur Baugrube am Grundstück.

Hinterfüllung der Arbeitsräume nach Erstellung der Streifenfundamente mit vorhandenem Aushubmaterial, außenseitig an der Bodenplatte bis 30 cm unter OK-Bodenplatte.

Unter der Bodenplatte wird ein Kiesunterbau in der Stärke von 30 cm eingebaut.

Das überschüssige Aushubmaterial sowie der Humus verbleiben am Grundstück zur weiteren Verfügung des Bauherrn.

## 2. Bodenplatte ohne Keller

Bodenplatte (Stahlbeton DIN 18331)

Stahlbeton 25 cm stark C25/30 nach EN 206-1 und DIN 1045 mit Stahleinlage nach statischer Erfordernis umlaufende Streifenfundamente bzw. Frostschrüzen in Beton mit äußerer Wärmedämmung Fundamentanker mit Potentialausgleichsschiene nach VDE-Vorschrift.  
Die Belastbarkeit des Bodens wird mit 200 kN/m<sup>2</sup> vorausgesetzt.

## 3. Keller

Lichte Rohbauhöhe: 2,36 m (bei 16 cm Bodenaufbau lichte Fertighöhe ca. 2,20 m)

Kelleraußenwände 25 cm und Bodenplatte 25 cm (Stahlbeton DIN 18331)

- wasserundurchlässiger Stahlbeton C25/30 nach EN 206-1 und DIN 1045 mit erhöhter Stahleinlage als „weiße Wanne“ bis Oberkante der niedrigsten Fensterbrüstung an den Kellerfenstern
- Anschlussfugenband bzw. Anschlussfugenblech zwischen Bodenplatte und aufgehenden Kelleraußenwänden
- 12 cm Wärmedämmung außenseitig an Kelleraußenwänden umlaufend wandhoch
- Außenwände innenseitig entgratet, nicht verputzt
- Fundamentanker mit Potentialausgleichsschiene nach VDE-Vorschrift. Die Belastbarkeit des Bodens wird mit 200 kN/m<sup>2</sup> vorausgesetzt.

Decke als Stahlbeton-Filigranfertigteile-Decke nach statischer Erfordernis. (Bei statisch ungünstigen Verhältnissen nach Wahl Firma BAVARIA auch geschalte Ortbetondecke möglich).

Zwischenwände in Ziegelmauerwerk (DIN 18330), Wandstärken nach statischer Erfordernis

- tragende Wände 17,5 cm stark
- nichttragende Wände 11,5 cm stark

Kunststoff-Kellerfenster, 100/60 cm mit Drehkipp-Flügel und Isolierverglasung mit  $U_g = 1,1$

Kunststoff-Kellerlichtschächte nach unten offen, mit verzinktem Gitterrost, inkl. Sicherung vor unbefugtem Öffnen von außen.

## 4. Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß

Lichte Rohbauhöhe: ca. 2,62 m (bei 16 cm Bodenaufbau lichte Fertighöhe ca. 2,46 m)

Außenwände in porositertem, hochwärmedämmendem Ziegelmauerwerk 36,5 cm stark (DIN 18330)  $\lambda = 0,09$ ,  $U = 0,23$

Zwischenwände in Ziegelmauerwerk, Wandstärken und Rohdichte nach statischer Erfordernis

- tragende Wände 17,5 cm stark
- nichttragende Wände 11,5 cm stark

Geschoßdecken als Stahlbeton-Filigranfertigteile-Decken (DIN 18331) nach statischer Erfordernis.

(Bei statisch ungünstigen Verhältnissen nach Wahl Firma BAVARIA auch geschalte Ortbetondecke möglich).

## 5. Kommunwände bei Doppel- und Reihenhäuser

Kommunwände bei Doppel- und Reihenhäusern Mauerwerk mit Rohdichte 1,4, 17,5 cm stark mit 4 cm Fuge und eingelegter Trennmatte zu Nachbar-Doppelhaushälfte bzw. Nachbar-Reihenhaus oder bei Anbau an vorhandene Doppelhaushälfte bzw. vorhandenes Reihenhaus.

Bewertetes Schalldämmmaß:  $R_{WR} 63$  dB bei gleichwertiger Wand am Nachbarhaus

## 6. Dachschrägen- und Deckenverkleidung im Dachgeschoß

Ausführung in Eigenleistung.

## 7. Kamin (DIN 18160)

wenn nach Angebotsbeschreibung vorgesehen

a) bei Gasheizung

Einzügiger Isolierschornstein als LAS-Kamin (Luftabgassystem) mit Edelkeramik-Rohreinsatz komplett mit Putztürchen und Anschlussstück für raumluftunabhängigen Betrieb der Heizungsanlage.  
Kaminkopf verklindert.

b) für Festbrennstoff Ofen

Einzügiger Isolierschornstein mit Edelkeramik-Rohreinsatz komplett mit Putztürchen und Anschlussstück für Betrieb des Festbrennstoffkamines.  
Kaminkopf verklindert.

## **8. Dachkonstruktion (DIN 18334), Dachdeckung (DIN 18338), Spenglerarbeiten (DIN 18339)**

Zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl in Nadelholz nach DIN 4074, Sortierklasse 10, Schneelast max. 1,25 KN/m<sup>2</sup>  
Vordachschalung, gehobelte Nut/Feder-Verbretterung.  
Unterspannbahn mit Konterlattung und Dachlattung.  
Dachdeckung mit BAAS „Taunus Pfanne“. Farbe nach Wahl aus Lieferprogramm. 30 Jahre Werksgarantie.  
Insektenschutzgitter am Spalt der Konterlattung zwischen Untersichtschalung und Dachlattung.  
Vogelschutzkamm an der Traufe unter der letzten Dachpfannenreihe.  
Spenglerarbeiten in Titanzinkblech, bzw. nach Wahl Firma BAVARIA in Uginox-Edelstahlblech.  
Dachüberstände: Organg ca. 30 cm, Traufe ca. 50 cm

## **9. Innenputz (DIN 18350)**

Ausführung in Eigenleistung.

## **10. Außenputz (DIN 18350)**

Als zweilagiger Kalkzement-Putz, weiß eingefärbt in 3 mm Scheibenstruktur, mit einmaligem Ausgleichsanstrich.  
Kantenschutzleisten an den Außen- und Leibungsecken.  
Sockelputz als wasserabweisender Spezial-Zementputz mit Anstrich im Farbton der Fassade.

## **11. Estrich (DIN 18353)**

Ausführung in Eigenleistung.

## **12. Treppen (DIN 18065)**

Als elegante Zweiholm-Treppe. Stahltragekonstruktion ohne fertige Trittstufen, jedoch mit Baustufen.  
Geländer in formschöner Schlosserkonstruktion mit Rundprofilen (Handlauf, Obergurt, Untergurt und dazwischen gesetzten Füllstäben).

## **13. Balkone**

Stahlbeton-Fertigteilelemente, thermisch getrennt von Geschoßdecke, Oberseite in hochverdichteter Sichtbeton-Nutzoberfläche mit umlaufender Aufkantung und Wasserauslauf.  
- ohne Geländer

## **14. französische Balkongeländer**

Ausführung in Eigenleistung

## **15. Fliesen, keramische Bodenbeläge (DIN 18352)**

Ausführung in Eigenleistung.

## **16. Natursteinarbeiten (DIN 18332)**

Ausführung in Eigenleistung.

## **17. Bodenbeläge (DIN 18365)**

Ausführung in Eigenleistung.

## **18. Innentüren (DIN 18335)**

Ausführung in Eigenleistung.

## **19. Haustüre (DIN 18355)**

Alu-Haustüre, weiß mit formschönen Füllungen. Mehrere Modelle zur Auswahl.  
Profile thermisch getrennt. Falzausbildung mit umlaufenden Dichtungen,  
Sicherheitsschloss mit Mehrfachverriegelung und Profilzylinder.  
Materialwert: 2.800,- Euro inkl. MwSt. (Bruttolistenpreis)

## **20. Fenster und Fenstertüren (DIN 18355)**

Fenster u. Fenstertüren im Wohnbereich als Drehkipp- bzw. Drehelemente in Kunststoff weiß mit Dreifach-Isolierverglasung,  $U_g = 0,70$ , ohne Sprossenteilung. RAL-RG716 bzw. DIN 7748. Falzausbildung mit umlaufenden Dichtungen.

Einhandbedienung mit verdeckt liegender Mechanik.

Je Dreh- bzw. Drehkipp-Flügel zusätzlich 4 Stück Pilzzapfenverriegelungen und Anbohrschutz, angelehnt an Sicherheitsstufe RC1N.

Seitenteile an größeren Fensterelementen teilweise festverglast.

Fensterbleche außen als Alu-Fensterbleche, weiß beschichtet.

Anschlussbleche zu Terrassentür- und Balkontürelemente in Titanzinkblech bzw. nach Wahl Firma BAVARIA in Uginox Edelstahlblech.

## **21. Dachflächenfenster**

Anzahl und Größe nach Angabe im Angebot.

Hersteller: Firma ROTO, Typ „Designo R7“ als Hochschwingfenster

- Kunststoff weiß
- Eindeckrahmen in beschichtetem Alu-Blech
- Zweifach-Isolierverglasung,  $U_g = 1,0$

## **22. Rollläden (DIN 18358)**

Alle Fenster mit waagerechtem Sturz im Erd-, Ober- und Dachgeschoß (ausgenommen Treppenhaus, Abstellräume, Speicher, Speis, WC, Flur und Dachflächenfenster) erhalten, soweit technisch möglich, in der Wand eingebauten Rollladenkästen. Revisionsöffnungen außen.

Rollladenpanzer sind bauseits in Eigenleistung einzubauen.

## **23. Malerarbeiten (DIN 18363)**

a) Außenbereich

Dachuntersichten sowie alle Hölzer im Außenbereich werden mit Holzschutzlasur gestrichen.

Die Putzfassade wird mit weiß eingefärbtem Putz erstellt und einmal mit Fassadenfarbe/Ausgleichsanstrich gestrichen.

Der Sockel wird mit Fassadenfarbe im Farbton der Fassade gestrichen.

Verzinkte Stahlteile werden nicht gestrichen.

b) im Haus

Ausführung in Eigenleistung.

Treppengeländer und Treppen-Stahltragekonstruktion grundiert.

## **24. Heizung und Warmwasseraufbereitung (DIN 18380)**

Ausführung in Eigenleistung.

## **25. Fußbodenheizung**

Ausführung in Eigenleistung.

## **26. Solaranlage**

Ausführung in Eigenleistung.

## **27. Sanitärinstallation (Rohinstallation/Rohrnetz) (DIN 18381)**

Ausführung in Eigenleistung.

## **28. Sanitärinstallation (Ausstattung/Einrichtungsgegenstände)**

Ausführung in Eigenleistung.

## **29. zentrale, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung**

Ausführung in Eigenleistung.

## **30. dezentrale, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung**

Ausführung in Eigenleistung.

### **31. Elektroinstallation**

Ausführung in Eigenleistung.

### **32. Hobbyraum**

Ausführung in Eigenleistung.

### **33. Reinigung**

Das Haus wird besenrein übergeben.

## **C) TÜV-Baucontrolling**

Vom TÜV SÜD-Baucontrolling wird:

- vor Baubeginn
  - \* die vertragliche Leistung erfasst
  - \* bei Detaillösungen beratend mitgewirkt
- während der Bauphase durch mehrere Begutachtungen/Baubegehungen die Konformität von Bauausführung und vertraglicher Vereinbarung geprüft
  - \* 1.Begehung
    - nach Fertigstellung der Bodenplatte mit Anschlussfugenband
    - bei Einbau der Bewehrung in die Kelleraußenwände
    - vor Betonieren der KelleraußenwändeZur Sicherstellung des wasserundurchlässigen Wandanschlüsse sowie der Wasserundurchlässigkeit an der Kelleraußenwand.
  - \* 2.Begehung
    - in der Leistungsfertigstellungsphase mit Begleitung der Schlussabnahme

## **D) Mangelanspruchsfrist**

- Die Mangelanspruchsfrist für das Gebäude beträgt 5 Jahre.
- Für Holzanstriche im Außenbereich und der Außenbeschichtung an Holzfenstern beträgt die Mangelanspruchsfrist ebenfalls 2 Jahre. Diese sind auch während der Mangelanspruchsfrist vom Bauherrn zu prüfen und nach Erfordernis Zwischenanstriche als Wartungsarbeiten aufzubringen.

## **E) Bauherrenleistung**

- Übergabe eines amtlichen Lageplanes
- Einmessbescheinigung des Gebäudes und Schnurgerüstabnahme
- Freilegung der Grenzpunkte (Grenzsteine), bzw. Grenzfeststellung durch Vermessung
- Freilegung der Kanalanschlusschächte für Regen- und Schmutzwasser, soweit vorhanden.
- Angabe über Position und Höhenlage der Kanalanschlussstücke am Grundstück.
- Verbindliche Angabe über Baugrundbeschaffenheit (z.B. Sickerfähigkeit, Tragfähigkeit usw.)
- Verbindliche Angabe über Höchstgrundwasserstand am Baugrundstück
- Prüf-, Genehmigungs- und Abnahmegebühren
- Bereitstellung eines Anschlusses für Baustrom und Bauwasser auf dem Grundstück (Die Kosten des Verbrauches gehen zu Lasten der Firma BAVARIA)
- Hausanschluss- und Erschließungskosten
- Herstellung einer freien Zufahrt für schwere LKW- und Kranfahrzeuge (40-to-Sattelzüge) sowie standsicherer Aufstellplatz für den Baukran.
- Das Grundstück muss frei von Elektroleitungen und sonstigen Hindernissen sein, so dass ein uneingeschränkter Kran- und Baubetrieb möglich ist.
- An der Baustelle ist ausreichend Arbeitsraum und Lagerplatz für Baumaterial, Geräte u. Maschinen, Container, Silo, Baustelleneinrichtung usw. sowie Fläche zur Lagerung des Aushubmaterials zur Verfügung zu stellen
- Unterfangungsarbeiten an bestehenden Gebäuden und Nachbargebäuden
- Baugruben-Verbauarbeiten, z.B. zu Nachbargrundstücken, schutzbedürftigen Bäumen usw.

.....

- .....
- Arbeiten an bestehenden Gebäuden und Nachbargebäuden
  - Entwässerungspläne, Freiflächengestaltungspläne und Baubestandspläne, wenn von Genehmigungsbehörde verlangt.
  - Bodenaustausch, bzw. Bodenstabilisierung
  - Grundstücksprofilierung und Geländeauffüllung
  - Grundwasserabsenkung und Wasserhaltung
  - Während der Bauzeit kann die Nutzung des öffentlichen Verkehrsraumes entlang der Straße in der Breite von 3,50 m vor dem Grundstück auf Grundstücklänge erforderlich werden. Ebenso kann während der Bauzeit ein Parkverbot, beidseitig der Straße ca. 25 m vor und nach dem Grundstück, erforderlich sein. Die Kosten hierfür, sind direkt zwischen Bauherr und Gemeinde-Stadtverwaltung abzurechnen und nicht im Leistungsumfang der Firma BAVARIA enthalten.
  - Bei Häusern und Garagen mit Unterkellerung nach Baubeschreibung und ebenem Gelände, ist umlaufend um die Gebäude ein Arbeitsraum für Baugrube mit Böschung
    - a) bei bindigem Lehmboden mit einer Breite von 3,0 m und
    - b) bei kiesigem Boden mit einer Breite von 4,0 m und
    - c) bei Häusern und Garagen ohne Unterkellerung von ca. 1,5 m erforderlich.

## **F) Allgemeine Hinweise**

- Die Bauausführung erfolgt nach den Arbeitsplänen. Geringfügige Maßabweichungen zu den Bauantrags- oder Entwurfsplänen sind möglich.
- Prospektzeichnungen sind zu Maßentnahmen nicht geeignet.
- die Baubeschreibung und Angebotsbeschreibung haben Vorrang vor den Zeichnungen
- Durch die Baumaßnahme (z.B. durch Überfahren mit Bagger, schweren Baumaschinen und LKW`s) kann die öffentliche Straße bzw. der Gehweg unvermeidliche Beschädigungen erleiden. Unvermeidliche Beschädigungen sind durch Haftpflichtversicherungen nicht gedeckt. Die Kosten sind vom Bauherrn zu übernehmen. Die Kosten hierfür können somit von uns auch nicht übernommen werden. Diese Kosten sind Baunebenkosten.
- Risse in Bauteilen (z.B. Putz, Mauerwerk, Beton u. Holz) die auf bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) sowie auf natürliche Vorgänge bei der Nacherhärtung und Austrocknung des Bauwerkes (geringe Setzungen) zurückzuführen sind, unterliegen nicht dem Mangelanspruch.

anerkannt:

Ort, Datum: \_\_\_\_\_

Bauherr: \_\_\_\_\_

Vermittler: \_\_\_\_\_

Bauherr: \_\_\_\_\_