

# **Baubeschreibung Pinneberg; Breslauer Straße 91**

## **( 4 Reihenhäuser)**

Stand 04.11.2011

### **Planung**

Fertigen der Bauzeichnungen und der Statik sowie Einreichen des Bauantrages bei der zuständigen Baubehörde.

### **Baustelleneinrichtung**

Das Bauvorhaben wird abgesteckt und der Baukörper durch Setzen der Winkelböcke kenntlich gemacht.

### **Erdarbeiten**

Im Bereich des Baukörpers wird der Mutterboden abgeschoben und die Fundamentgräben ausgehoben. Der überschüssige Boden wird abgefahren. Anschließend folgt die Auffüllung und Verdichtung mit Füllsand im Bereich der Sohlplatte.

### **Gründung**

Fundamente/Bodenplatte: Die Gründung des Gebäudes erfolgt gem. Statik.

### **Maurer- und Zimmererarbeiten**

Erd- und Obergeschoss :

Die Innen- und Außenwände werden gemäß Statik aus Kalksandsteinen in den erforderlichen Stärken hergestellt. Die Außenwandstärke beträgt insgesamt ca. 38 cm. Der Außenwandaufbau besteht aus Kalksandsteinen als Hintermauerwerk mit außenseitiger Wärmedämmung und Strukturputz (Wärmedämmputzfassade). Teilbereiche der Außenwandfassade (EG bis DG) erhalten Fassadenverkleidungen aus endbehandeltem Holz entsprechend den Ansichtszeichnungen. Die Decke im Erdgeschoss besteht aus Stahlbeton gemäß Statik. Die Stoßfugen der Erdgeschossdecke werden verspachtelt. Die Decke vom Obergeschoss wird gemäß Statik in Verbindung mit dem Dachstuhl aus Holzbalken hergestellt. Die Unterseite der Balken wird mit Gipskartonplatten auf Unterkonstruktion verkleidet.

Dachgeschoss:

Die Giebel- und Wohnungstrennwände werden wie im Erdgeschoss hergestellt und verputzt (Mauerwerk). Die Decke wird wie im Obergeschoss aus Holzbalken hergestellt. Es wird zum Spitzboden hin eine gedämmte Einschubtreppe eingebaut. Die Innenwände werden z.T. aus beidseitig doppelt beplankten Gipskartonplatten mit innen liegender Wärmedämmung auf Ständerwerk hergestellt. Die Unterseite der Balken und Dachschrägen wird wie im Obergeschoss mit Gipskartonplatten auf Unterkonstruktion verkleidet. Zur Wärmedämmung werden Mineralfasermatten zwischen den Dachsparren und Deckenbalken (Zangenlage) angeordnet. Zusätzlich wird eine Folie unter die Dämmung gespannt.

Der Dachstuhl wird aus Nadelholz einschließlich Lattung gemäß Statik hergestellt und den vorgeschriebenen Holzschutzmaßnahmen unterzogen. Die Traufen erhalten oberflächenfertige Blenden. Alle Untersläge und Holzverkleidungen werden aus profilierter Kiefer- oder Fichtenholzschalung auf Unterkonstruktion hergestellt.

Der Fußboden wird auf den Holzbalken der Dachgeschossebene hergestellt. Er besteht aus Rauhspundbrettern, Trennlage und Verlegespanplatten

## **Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten**

Es werden halbrunde, vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Zink mit allen erforderlichen Formteilen angebracht. Die Regenfallrohre erhalten ein Standrohr mit Revisionsöffnung. Die Dachrandeinfassungen und Anschlüsse werden aus Walzblei oder Zinkblech hergestellt. Das Luft-Abgasrohr wird mit einem Bleistreifen eingefasst. Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Harzer Pfannen der Firma Braas oder gleichwertig; die Eindeckung erfolgt auf Unterspannbahnen. Die Dachflächenfenster im Dachgeschoss sind isolierverglaste, serienfertige Fenster (Hersteller z.B. Velux, je nach Funktion mit Kunststoffoberfläche oder in Holz).

## **Fenster und Türen**

In den Wohngeschossen bestehen die Fensterelemente und Terrassentüren aus Kunststoff, mit Einhand- Dreh- bzw. Dreh/ Kipp-Beschlägen und Gummilippendichtungen. Die Verglasung besteht aus 2-Scheiben Isolierglas. Die Hauseingangstür besteht aus Kunststoff, weiß, 1-flügelig mit Dreifach-Sicherheitsverriegelung und isolierverglastem Lichtausschnitt sowie Profilzylinderschloss und Sicherheitsbeschlag.

Die Innentüren sind endbehandelte, handelsübliche Fertigtüren mit Röhrenspaneinlage, kunststoffbeschichtet weiß, einschließlich Futter und Bekleidung mit eloxierten Drückergarnituren und Buntbartschlössern.

Fensterbänke: Die Fenster in den Wohngeschossen erhalten eine äußere Mauerwerksabdeckung aus Aluminium. als innere Abdeckung Marmorfensterbänke in Carrara-Weiß oder Jura- Gelb. Die inneren Leibungen der Dachflächenfenster werden mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Fensterbänke werden aus kunststoffbeschichtetem Holz, weiß, hergestellt.

## **Treppen**

Die Geschosstreppe vom Erd- zum Obergeschoss wird aus Betonfertigteilen eingebaut und mit einem Belag aus Teppich, Sisal oder Nadelfilz versehen. Die Geschosstreppe vom Ober- in das Dachgeschoss wird aus einer Stahlkonstruktion mit aufgesetzten Buche-Leimholzstufen, Holzhandlauf und seitlichem Geländer geliefert und eingebaut.

## **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation wird entsprechend den VDE-Vorschriften komplett ab Zählerkasten einschließlich Fundamenterder hergestellt.

Vom Erdgeschoss zum Obergeschoss sowie vom Obergeschoss zum Dachgeschoss wird eine Wechselschaltung installiert. Als Hausklingel wird ein Gong in der Diele mit einem Klingelknopf am Eingang installiert. Neben dem Hauseingang wird ein Außenbrennstellenanschluss mit Ausschalter in der Diele vorgesehen.

Antenne / Telefon: Das Freischalten des Kabelanschlusses für Radio, Fernsehen und Telefon ist vom Käufer selbst bei der Telekom bzw. einem anderen Netzbetreiber zu beantragen. Insofern gehen monatliche Gebühren zu seinen Lasten. Die erforderlichen Verkabelungen innerhalb des Hauses werden vom Verkäufer hergestellt. Alle Wohn- und Schlafräume des Erd- Ober- und Dachgeschosses erhalten einen kombinierten Radio / TV –Anschluss und einen Telefonanschluss.

Sonstige Anschlüsse:

Wohnzimmer	2 Deckenbrennstellen
	2 Ausschalter
	5 Steckdosen

Wohnräume sowie Studio bzw. Abstell-Raum 1 im DG je	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschalter 3 Steckdosen
Küche	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschalter 7 Steckdosen 1 Herdanschluss (Drehstrom) 1 Geschirrspüler- Anschluss
Flur je	1 Deckenbrennstelle in Verbindung mit der Wechselschaltung 1 Steckdose
Bad	1 Deckenbrennstelle 1 Wandbrennstelle 1 Ausschalter 1 Doppelsteckdose
Gäste-WC	1 Deckenbrennstelle 1 Wandbrennstelle 1 Ausschalter 1 Steckdose
Abstellraum EG	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschalter 1 Steckdose
Abstellraum 2 DG	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschalter 1 Steckdose
Terrasse	1 Steckdose mit Ausschalter von innen 1 Außenbrennstelle

Hinweis: Die vorstehenden Installationen beinhalten keine Beleuchtungskörper

### **Heizung**

Zentrale Warmwasser-Heizungsanlagen als Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher (gemäß Energieeinsparverordnung wird zusätzlich erneuerbare Energie genutzt durch eine Solar-Unterstützung), deren Leistungen sich nach den wärmetechnischen Erfordernissen richten. Der Standort der Heizungsanlage ist im Abstellraum 2 des Dachgeschosses. Die Abgasrohre werden nach außen über die Dachhaut geführt und eingedichtet.

Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden komplett über eine Fußbodenheizung mit Steuerung über Raumthermostate geheizt. Der Abstellraum im Erdgeschoss sowie der Abstellraum (Heizung) im Dachgeschoss werden nicht geheizt.

### **Sanitärinstallation**

Das Rohrmaterial der Warm- und Kaltwasserleitungen besteht aus DIN-gerechtem Material, z.B. Kupfer oder Metallverbundrohr. Abwasserfallrohre, Dunst- und Verbindungsrohre bestehen aus DIN-gerechtem Material, z.B. HT-Rohr. Die Objekte und Armaturen werden aus der Standardpalette eines deutschen Herstellers, z. B. Villeroy & Boch oder Kaldewei, geliefert und

eingebaut. Die Porzellanobjekte sind weiß, die Armaturen verchromt.

#### AUSSTATTUNG DER BÄDER:

Duschwanne und Badewanne gem. nachfolgender Beschreibung: Duschwanne aus emailliertem Stahlblech mit Aufputz-Einhebel-Brausebatterie. Schlauchbrausegarnitur und Wandstange komplett eingebaut. 1 Wandhänge- WC-Becken mit Kunststoffstoffsitz und Unterputz-Spülkasten. 1 Porzellanwaschtisch in der Größe von ca. 60 cm mit Einhebel-Mischbatterie. 1 emaillierte Stahlblechbadewanne, ca. 1,70 m lang mit Aufputz-Einhebel-Badebatterie sowie Handbrause mit Schlauch.

#### AUSSTATTUNG BAD UND GÄSTE-WC:

Die Reihenhäuser werden entsprechend den Plänen mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Dusch- und Badewanne gemäß nachfolgender Beschreibung: Duschwanne, 90 x 90 cm/75cm, aus emailliertem Stahlblech, weiß, Fabrikat „KALDEWEI“ mit Aufputz-Einhebel-Brausebatterie, „Fabrikat GROHE, Serie Talis S“, Schlauchbrausegarnitur und Wandstange komplett eingebaut. Badewanne aus Stahlblech, weiß, Fabrikat „KALDEWEI Saniform“, ca. 1,70 m lang, mit Aufputz-Einhebel-Badebatterie, Fabrikat „GROHE, Serie Talis S“, sowie Handbrause mit Schlauch. Ein Wandhänge-WC-Becken, weiß, Fabrikat „DURAVIT D-Code“ mit Kunststoffstoffsitz und Unterputzspülkasten einschließlich Drückerplatte „Samba“ in weiß. Ein Porzellan Waschtisch in der Größe von ca. 60 cm, im Gäste WC ca. 45 cm, weiß, Fabrikat „DURAVIT D-Code“ mit Einhebel-Mischbatterie, Fabrikat „GROHE, Serie Talis S“.

#### ANSCHLÜSSE KÜCHE:

Es sind Wasser- und Abwasseranschlüsse für die Spüle und einen Geschirrspülautomaten vorgesehen.

#### AUßENANSCHLÜSSE:

1 Kaltwasser – Außenzapfstelle

#### **Fliesenarbeiten**

Küche, Bad, WC, Abstellraum im Erdgeschoss und Erdgeschossflur erhalten einen Fliesenbelag auf den Estrich geklebt. Der Fliesenfußboden wird grau verfugt und in den Bereichen ohne Wandfliesen mit einer umlaufenden Sockelleiste versehen. Im Bad werden die Wände bis maximal 2,00 m hoch gefliest. Das Gäste-WC wird umlaufend bis maximal 1,50 m hoch gefliest. Die Küche erhält ein Fliesenschild im Bereich der Arbeitsplatte, Material: z.B. Villeroy + Boch, weiß. Soweit der Käufer von vorstehendem Standard abweichen möchte, obliegt ihm die Auswahl anderer Fliesen bis zu einem Fliesenmaterialpreis von € 30,- brutto/m<sup>2</sup>. Zur Bemusterung und Auswahl der Fliesen wird der Verkäufer dem Erwerber ein entsprechendes Sortiment präsentieren (Fliesenformate bis 30 x 30cm). Sollte der Kunde geringere Fliesenflächen auswählen, wird dafür keine Gutschrift erstattet, da die übrig bleibenden Wandflächen zusätzlich geglättet und gespachtelt werden müssen. Die genaue Absprache der gewünschten Fliesenflächen wird vor Ort zwischen Fliesenleger und Bauherr festgelegt.

#### **Estricharbeiten**

Das Erd- und Ober- und Dachgeschoss erhalten einen „schwimmenden“ Estrich. Die Aufbauhöhen richten sich nach der Wärmeschutzberechnung.

#### **Teppichboden**

Alle Wohnräume im Erd- Ober- und Dachgeschoss, deren Fußböden nicht mit Fliesen versehen werden, erhalten Velour-Teppichböden. Diese werden verklebt und erhalten eine umlaufende Teppichsockelleiste. Material nach Mustervorlage, Materialpreis 25,-. € butto/m<sup>2</sup> einschließlich

Teppichsockelleiste und Verlegung.

### **Malerarbeiten**

Alle Wände und Decken im Erd- und Obergeschoss sowie die geputzten Wände im Dachgeschoss werden in hellem Farbton mit Dispersionsfarbe gestrichen. Sofern Filigrandecken eingebaut sind, werden diese mit Raufaser oder Vlies tapeziert und hell gestrichen. Die aus Gipskartonplatten hergestellten Wände bzw. Schrägen und Decken im Dachgeschoss erhalten ebenfalls Raufasertapeten bzw. Vlies und einen Anstrich wie im Erd- und Obergeschoss.

### **Außenanlagen**

Die Zuwegungen, Zufahrt und die PKW-Stellplätze werden aus Beton-Rechteckpflaster 10 x 20 cm einschl. Unterbau hergestellt. Die Terrassen erhalten einen Plattenbelag aus Strukturbeton gemäß Mustervorlage. Der Garten wird einplaniert und der Mutterboden verteilt. Feinplanum, Anpflanzungen und Einfriedungen gehören nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers. Diese Leistungen werden vom Käufer erbracht.

### **Sonstiges**

Die Hausanschlussleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie die Abflussleitungen für Schmutz- und Regenwasser auf dem Grundstück sind im Kaufpreis enthalten.

Die in den Verkaufsprospekten oder in den hier beigefügten Bauzeichnungen dargestellte Möblierung sowie die Kücheneinrichtung sind im Leistungsumfang und somit im Kaufpreis nicht enthalten. Sofern in beiliegenden Grundrissen Vermessungen vorgenommen wurden, handelt es sich hierbei um Rohbaumaße. Soweit die Baubeschreibung von den genehmigten Bauplänen, der Statik, der Wärmebedarfsberechnung und den Ausführungsplänen abweicht, gelten zunächst diese, sodann die Baubeschreibung.