

# **Zweifamilienwohnhaus in Strullendorf, Richard-Wagner-Str.11**

## **Leistungsbeschreibung**

### **Kostengruppe 100 Grundstück**

**Grundstück Strullendorf Fl. Nr 799**

**Grundstücksgesamtgröße 788 m<sup>2</sup>**

Herstellungsbeiträge Gemeinde Strullendorf für Erschließung, Kanal, Wasser sind als Teilbeträge bereits enthalten

Erhöhung der Herstellungsbeiträge durch die Baumaßnahme wird nach den Satzungen der Gemeinde Strullendorf noch erhoben. Diese Kosten sind im Leistungsumfang nicht enthalten und müssen durch den Käufer entrichtet werden.

### **Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließen**

Entsorgung Schmutzwasser, Entsorgung Oberflächenwasser:

Leistung ist im Kostenangebot enthalten.

Wasserversorgung: Stromversorgung / Telekommunikation:

Kosten (Erdarbeiten, Anschlussgebühren, Hauseinführung, Installation etc.) sind im Kostenangebot nicht enthalten und müssen durch den Käufer beauftragt werden. Hilfestellung bei der Beantragung erfolgt durch N-H Wohnbau

Verkehrerschließung:

Kosten für die Verkehrerschließung, Zugang/Zufahrt zum Gebäude, Errichtung der Stellplätze und Terrassen sind enthalten.

### **KG 300 Bauwerk – Baukonstruktionen Rohbauarbeiten**

- **Baustelleneinrichtung**

Einrichten und Vorhalten der Baustelleneinrichtung zur Durchführung aller Arbeiten. Befestigung einer Baustellenstraße, von Lagerflächen und Aufstellen eines Bauzauns. Verlegung der erforderlichen Leitungen und Verteiler für Bauwasser und Baustrom. Kostenübernahme für Baustrom während der gesamten Bauzeit. Aufstellen und Vorhalten eines Baustellen-WCs während der gesamten Bauzeit. Entsorgung von Bauschutt für Leistungen der NH Wohnbau. Abstecken des

Gebäudes und Erstellung eines Schnurgerüsts. Baustellenbeheizung und Trocknung während der Bauzeit ist nicht im Angebot enthalten.

- **Erdarbeiten, Baugrube,**

Enthaltene Leistungen:

Humusabtrag, der Aushub der Baugrube bis Bodenklasse 5 für Kellerbereich, Aushub für Entwässerungsleitungen, Kontrollschächte , evtl. erf. Streifenfundamente und Arbeitsraum.. Überschüssiges und nicht zur Verfüllung verwendbares, nicht belastetes Material (Z0) wird abgefahren und fachgerecht gelagert/entsorgt.

Wiederverfüllung des Arbeitsraumes in lagenweiser Verdichtung mit vorhandenem anzulieferndem verdichtungsfähigen Material. Geländehöhe.

Sondergründungen bei nicht tragfähigen oder kontaminierten Böden (> Z0), Spundungen oder Unterfangungen, sind nicht im Leistungsumfang enthalten

- **Entwässerungsarbeiten**

Enthaltene Leistungen:

Kanalleitungen im Mischsystem als PVC-Rohre mit erforderlichem Querschnitt, im Gefälle und Kontrollschächte getrennt für jede Haushälfte.

Verlegung erfolgt bis zur Grundstücksgrenze.

Kanalanschluss im Untergeschoss bzw. Maßnahmen zur Rückstausicherung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

- **Gründung/Fundamentierung**

Die Gründung des Gebäudes erfolgt durch eine statisch dimensionierte Bodenplatte d=25 cm aus wasserundurchlässigem Beton. Als zusätzliche Abdichtungsmaßnahme wird eine Lage Bitumenschweißbahn aufgebracht. Für die Garagen werden die erforderlichen Streifenfundamente erstellt. Ein Fundamentanker wird nach VDE-Vorschrift mit den erforderlichen Anschlussfahnen eingebaut.

- **Außenwände**

Untergeschoss

Die Außenwände werden aus wasserundurchlässigem armierten Stahlbeton d=25 cm hergestellt. Dimensionierung erfolgt nach statischen Berechnungen.

Kellerfenster erhalten einen glasfaserverstärkten Kellerlichtschacht.

Erdgeschoss / Dachgeschoss

Die Außenwände werden als Porotonmauerwerk Ziegel T9 erstellt.

- **Innenwände**

Innenwände im Untergeschoss werden aus Kalksandstein 11,5cm / 17, erstellt.

Innenwände im Erdgeschoss werden als Hochlochziegelmauerwerk 11,5cm, 17,5cm (tragende Wände und Wohnungstrennwände) erstellt.

Restliche Innenwände im Dachgeschoss werden als Metallständerwände erstellt.

- **Geschossdecken**

Die Stahlbetonmassivdecken über UG und EG werden nach statischen Berechnungen als Filigrandecken erstellt. Dicke der Stahlbetondecken nach statischer Berechnung. Die Fugen der Filigranelemente werden fachgerecht verspachtelt.

- **Innentreppe**

Die Treppe vom UG zum DG wird als viertelgewendelte Betontreppe erstellt.

Die Treppe vom EG ins DG wird als halbgewendelte Betontreppe erstellt. Tritt und Setzstufen der Treppe UG-DG werden gefliest.

Als Zugang zum Spitzboden wird eine dreiteilige Auszugstreppe eingebaut

- **Kamin**

Vom UG über Dach wird ein einzügiger Schornstein für den raumluftunabhängigen Betrieb, nutzbar für Festbrennstoffe eingebaut. Ein Rauchrohranschluss ist nicht enthalten. Der Kamin mit einem Querschnitt von ca. 18 cm ist z.B. Kaminofen. Revisionstüren zur Reinigung werden im Untergeschoss montiert. Die Kaminkopfverkleidung in verzinkter Ausführung.

- **Rollladenkästen / Kunststoffrollläden**

Alle Wohnraumfenster im Erd- und Dachgeschoss (außer Küche HWR WC) erhalten Rollladenkästen in der Breite des Mauerwerkes. Die Gaubenfenster im DG erhalten Aufsatzrollläden. Die Fenster im Untergeschoss werden standardmäßig ohne Rollos oder Rollladenkästen ausgestattet.

Kunststoffrollläden in weiß oder grau. Elektrische Bedienung der Rollos im Erdgeschoss und im Dachgeschoss (außer Dachgaubenfenster) ist im Leistungsumfang enthalten

- **Dachkonstruktion**

Der Dachstuhl als Satteldach wird als zimmermannsmäßig abgebundener Pfettendachstuhl ebenso wie die Dachgauben werden aus heimischem Nadelholz errichtet. Dimensionierung der Sparren und der Pfetten erfolgt nach statischer Berechnung. Die Stützen für die Pfetten werden nach statischer Berechnung als Stahlträger erstellt. Der Kniestock wird mit einer Höhe von 50 cm ab Rohfußboden im DG als Außenmauerwerk hergestellt. Die waagrechte Deckenebene des Dachgeschosses wird als Kehlbalkenlage, begehrbar im Spitzboden, hergestellt.

Der Dachüberstand am Ortgang und der Traufe wird mit einer Untersichtschalung hergestellt.

Alle sichtbaren Holzteile erhalten eine Holzschutzlasur.

- **Spitzboden**

Der Spitzboden ist über die Einschubtreppe zugänglich. Der Bodenbelag wird als raue Schalung begehrbar verkleidet. Wärmedämmung oder Verkleidung mit Trockenbauplatten erfolgt nicht.

- **Dacheindeckung / Spengler-Arbeiten**

Auf die Sparrenlage und die Sichtschalungsflächen wird eine hochdiffusionsoffene, wasserabweisende Unterspannbahn aufgebracht. Als Eindeckung werden Betondachsteine, mit den entsprechend notwendigen systembedingten Formteilen der Fa. Braas Taunuspferne rot o. glw. verwendet.

Alle erforderlichen Spengler-Arbeiten, wie halbrunde Dachrinnen und Fallrohre in den erforderlichen Querschnitten, werden aus Titanzink hergestellt. Im Bereich des Sockels werden die Fallrohre mit einem SML-Standrohr an die Entwässerungsleitung angeschlossen. Der Schornsteinkopf wird ebenfalls mit Titanzink verkleidet.

- **Dachflächenfenster**

Die Dachflächenfenster der Bäder auf der Nord-Ostseite werden als Fabrikat VELUX o. glw. eingebaut. Die Dachflächenfenster erhalten keine Rollos, oder elektrischen Antrieb.

- **Balkone**

Die Balkone der Süd-West Seite sind optional möglich und können auf Bauherrenwunsch über ein Nachtragsangebot errichtet werden. Ausführung als vorgehängte Balkone in Holzbauweise mit einem Belag aus sibirischer Lärche.

Ausführung der Balkongeländer siehe Schlosserarbeiten

- **Garagen**

Garagen werden als Zapf Fertigarage Abmessungen 2,98/7,50/2,46 erstellt.

Die Fertigaragen erhalten ein Garagenschwingtor manuell bedienbar und an der Rückwand eine Tür in Aluminium grau.

- **Fenster/Außentüren/Haustüren**

Die Fensterelemente mit Einhandbeschlägen als Dreh-Kippbeschläge. werden als Kunststoffelemente mit Rahmen und Flügeln als Mehrkammerprofilen und einer Zweifachverglasung aus Wärmeschutzglas den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung entsprechend eingebaut. Der Fenstereinbau erfolgt nach RAL-Montagerichtlinien.

Das Hauseingangstürelement wird als Kunststoffelement ausgeführt.

- **Fensterbänke außen/Innen**

Die Außenfensterbänke im Bereich Mauerwerk werden als Aluminium montiert.

Die Innenfensterbänke im EG werden als Granitfensterbänke ausgeführt.

- **Außenputzarbeiten**

Außenputz im EG und DG wird als zweilagiger, mineralischer Außenputz, ausgeführt. Farbliche Absetzungen nach Gestaltungsvorschlag.

Außenputz, im UG über Geländeniveau liegend, wird im Wärmedämmverbundsystem ausgeführt

- **Innenputzarbeiten**

UG-EG-DG: Alle gemauerten/betonierten Außen- und Innenwände erhalten einen einlagigen gefilzten Kalkzementputz, Qualitätsstufe Q2 mit den erforderlichen

Eckschutzschienen Kunststoffanputzleisten etc.

UG: Aussenwände der Keller- und Anschlussräume als Stahlbetonwände erhalten  
keinen Innenputz

- **Trockenbauarbeiten**

Alle Innenseiten der Dachschrägen, der Gauben und die Kehlzangenlage im Dachgeschoss werden mit Mineralwolleämmplatten (WLG 040) wärmegeämmt und mit Gipskartonplatten incl. Dampfbremse verkleidet.

Im Dachgeschoss werden alle Innenwände als Metallständerwände, W112, beidseitig doppelt beplankt ausgeführt.

Der Spitzboden erhält keine Verkleidung mit Gipskartonplatten.

- **Estricharbeiten**

Erd-, Dachgeschoss:

Der Estrich im Erdgeschoss und im Dachgeschoss wird als zementgebundener schwimmender Estrich verlegt. Die Estrichdicke nach Anforderungen an das Fußbodenheizungssystem. Trittschalldämmung und Verlegung der Randdämmstreifen erfolgt gemäß den Anforderungen der DIN 4109.

Untergeschoss

Der Estrich im Untergeschoss wird als schwimmender Zementestrich auf einer Lage Bitumenschweißbahn incl. Trittschalldämmung und erf. Wärmedämmung verlegt.

In den beheizten Räumen wird ein Fußbodenheizungssystem analog EG/DG eingebaut.

- **Fliesenarbeiten**

Bodenfliesen:

In allen Räumen im EG werden Bodenfliesen, mit Fliesensockel) incl. der erf. Dehnungsfugen verlegt.

Wandfliesen/Bodenfliesen:

Im WC/Bad werden Wand- Bodenfliesen incl. der erf. Dehnungsfugen verlegt. Spritzwassergefährdete Wandbereiche (Dusch- und Badewanne) werden mit einer Feuchtigkeitsabdichtung und den erforderlichen Dichtbändern ausgeführt.

Wandfliesen in der Küche sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Treppe

Die Tritt- und Setzstufen der Innentreppe, UG-DG werden mit Fliesenbelag belegt

- **Innentüren**

Erdgeschoss Dachgeschoss und Untergeschoss

Alle Türen werden als Dreh-Türen mit Röhrenspanstegeinlage und Umfassungszarge eingebaut. Drückergarnituren werden als Aluminiumdrücker eingebaut. Die Beschichtung der Türblätter und der Zargen erfolgt als CPL-

Beschichtung.

- **Bodenbeläge**

DG: In den Schlafräumen und im Flur wird ein Vinylbelag verlegt. Die Sockel werden farbig auf den Bodenbelag abgestimmt.

UG: In den Wohnräumen und im Flur wird ein Vinylbelag verlegt. Die Sockel werden farbig auf den Bodenbelag abgestimmt.

Restliche Kellerräume erhalten keine Bodenbeläge. Der verlegte Estrich wird mit einem wischfähigen Anstrich versehen.

- **Schlosserarbeiten**

Außenbereich:

Die Balkone (optional) im Erdgeschoss sowie die bodentiefen Öffnungen in den Schlafräumen des Dachgeschosses erhalten ein Brüstungsgeländer. Das Brüstungsgeländer besteht aus einem Ober- und Untergurt als Stahlrohr mit einem rechteckigen Querschnitt.

Innenbereich

Das Treppengeländer UG-DG wird als Stahlgeländer mit Ober- und Untergurt, und senkrechten Füllstäben, erstellt. Querschnitt rechteckig. Das Treppengeländer wird grundiert und nach Wahl gestrichen.

- **Tapezier- und Malerarbeiten**

Die Stahlbetondecken über UG und EG werden malerfertig verspachtelt und mit einer Raufasertapete, mittlerer Struktur, tapeziert, grundiert und anschließend deckend weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Die verputzten Wandflächen in den Wohnräumen im UG, im EG und DG, und die unverputzten Wandflächen im UG und alle Dachschrägen und Deckenflächen im Dachgeschoss (Gipskartonflächen) werden ohne Tapezierung, je nach Untergrund entsprechend grundiert und anschließend deckend weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen.

## **KG 400 Bauwerk – technische Anlagen**

- **Heizung**

Die Heizung erfolgt in Haushälften getrennt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, als Kompaktgerät. Aufstellung im Außenbereich siehe Darstellung in die Planunterlagen.

Kompaktgerät in Monoblockausführung für Heizung und Trinkwassererwärmung, bestehend aus Außeneinheit und integriertem Speicher-Wassererwärmer 220 L im KG (Hausanschlussraum siehe Planunterlagen)

Heizkreisverrohrung in Kupferrohr, mit Heizkreisverteiler im UP Verteilerschrank (EG/DG) und Stellmotoren 230V. Regelung erfolgt raumweise über

Thermostatventile.

EG-DG                      FB-Heizung als Niedertemperatur. Verlegung als PE RT  
17x2mm

UG Wohnräume        FB-Heizung als Niedertemperatur. Verlegung als PE RT  
17x2mm

UG Kellerräume        keine Beheizung im Leistungsumfang enthalten, jedoch  
optional HK möglich

- **Sanitär**

Kalt- / Warmwasser- und Zirkulationsleitungen aus Kunststoffverbundrohr, incl. erf. Isolierung nach EneV. Incl. Warmwasserzirkulationspumpen

Abwasserleitungen aus Kunststoffrohr Silent PP in verschiedenen Dimensionierungen, incl. Schutzschlauchisolierung. Entlüftung der Abwasserleitungen erfolgt soweit möglich über Dach.

Sanitärausstattung wie in den Planunterlagen dargestellt:

EG    Küche                      Küchenanschluss mit erforderlichen Eckventilen  
   Spüle/Spülmaschine

   HWR                      Anschluss mit erforderlichem Eckventil für Waschmaschine

   WC                              Handwaschbecken mit Armatur

   Tiefspül-WC

DG    BAD                              Badewanne Acryl mit Wanneneinlauf und Badearmatur

   Duschrinne mit Brausenset als Einhebelarmatur

   Handwaschbecken mit Armatur

   Tiefspül-WC

Sanitärgegenstände                      Markenobjekte Richter und Frenzel o. glw. weiß,

Armaturen                                      verchromt UP/ Einhebelmischer

Außenbereich                      frostsichere Aussenwasserzapfstelle

## UG

Im Untergeschoss ist keine weitere Sanitärinstallation vorgesehen.

Bei einer Zusatzausstattung zur Sanitärinstallation im Untergeschoss ist wegen der erforderlichen Rückstausicherung eine Hebeanlage erforderlich, die im Angebot nicht enthalten ist. Die Kosten für ergänzenden Ausbau zur Sanitärinstallation können über ein entsprechendes Nachtragsangebot ermittelt und beauftragt werden, sofern dies im Baufortschritt möglich ist. (siehe hierzu auch Beschrieb unter KG 300, 3 Entwässerungsarbeiten)

- **Elektro**

Die Elektroinstallation erfolgt ab dem Gebäudeanschlusskasten des Energieversorgungsunternehmens (EVU). Sämtliche Elektroinstallationen entsprechen den VDE- und EVU- Vorschriften.

Anschlusskosten des Energieversorgungsunternehmers EVU sind im Leistungsumfang nicht enthalten

Alle Leitungen und Schalterdosen in den Wohn-, Nutz- sowie in den Kellerräumen (außer Betonaußenwände) liegen in den Wandflächen (Unterputzverlegung). Ausnahmen können technisch bedingt im Anschlussraum (Aufstellraum der Wärmepumpe, Elektrohauptanschlussraum) in Garagen und im Spitzboden auftreten.

Jeweils ein Rauchmelder werden in der Diele (EG) und im Flur (DG) sowie in allen Kinderzimmern und im Schlafzimmer nach EN14604 an der Decke installiert. Diese Rauchmelder werden mit Blockbatterien betrieben, welche in der Grundausstattung enthalten sind.

Jeweils ein TV-Anschluss wird in den Kinderzimmern, dem Schlafzimmer sowie im Wohn/Esszimmer inkl. Leitungen und Dosen bis zur Übergabestation einer SAT-Anlage im Spitzboden verlegt. SAT-Anlagen, Receiver, Module, usw. sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Als Fabrikat für Schalter und Steckdosen stehen die Qualitätsprogramme der Firma BERKER Serie „S.1“, Merten M-Smart, oder gleichwertig zur Verfügung.

Lage von Schaltern und Steckdosen können nach Möblierungsplanung innerhalb des Bauablaufs festgelegt werden. Die genaue Festlegung über Anzahl und Lage erfolgt in der Baubeschreibung zum Kaufvertrag.

Die Kosten für Zusatzausstattungen wie Alarmanlagen, Bussysteme, SAT-, und Telefonanlagen, Videotürsprechanlagen, sind im Angebotspreis nicht enthalten, können über ein entsprechendes Nachtragsangebot ermittelt und beauftragt werden, sofern dies im Baufortschritt möglich ist.

## **KG 500 Außenanlagen**

- **Geländeflächen**

Es erfolgt ein Geländeenivellement mit Auffüllungen, Anböschungen, (Bereich Balkon) Abgrabungen, entsprechend der Nutzung des Gebäudes und der Topographie des Grundstücks

Einzäunung des Grundstücks ist im Leistungsumfang nicht enthalten

- **Befestigte Flächen**

Zufahrt /Zugang als Betonpflaster mit Unterbau, Entwässerungsrinnen etc. siehe Darstellung analog der Planunterlagen

Terrassen Größe, Belag als Betonplatten mit Unterbau, Entwässerungsrinnen etc. siehe Darstellung analog der Planunterlagen

- **Pflanz- und Saatflächen**

Pflanzarbeiten und Rasenansaat ist in der Leistung nicht enthalten.

## **KG 600 Ausstattung**

Im Angebot sind keine der Kostengruppe 600 zuordenbaren Kosten enthalten.

## **KG 700 Baunebenkosten**

Im Leistungsumfang sind enthalten alle nachfolgend aufgeführten Architekten-und Ingenieurleistungen:

- Eingabeplanung
- Genehmigungskosten Baubehörde
- Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Erstellung des Aufteilungsplanes
- Entwässerungsplanung
- Bodengutachten
- Statische Berechnung
- Energieeinsparnachweis
- Werkplanung
- Leistungsvergabe, Koordinierung, Überwachung und Abnahme aller Arbeiten, wie in der Leistungsbeschreibung aufgelistet.
- Herstellungsbeiträge Gemeinde Strullendorf für Erschließung, Kanal, Wasser.

Bisher erhobene Basisbeiträge. Siehe KG100

Im Kostenangebot sind nicht enthalten

- Notargebühren Kaufvertrag
- Herstellungsbeiträge Gemeinde Strullendorf für Erschließung, Kanal, Wasser.

Erhöhung durch Baumaßnahme nach den Satzungen der Gemeinde Strullendorf.

Strullendorf, 22.06.2020