

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 01.08.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen, Elisabeth-Selbert-Ring 18 in 38228 Salzgitter-Fredenberg

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Wir errichten ein attraktives 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit auf dem Grund-stück liegenden Einstellplätzen. Die Verarbeitung in massiver Bauweise erfolgt unter Beachtung der Anforderungen für Statik, Schall-, Wärme-, Feuchte- und Brandschutz. Der Mauerwerksbau erfolgt aus Ziegelmauerwerk, die Decken und die Treppen werden aus Stahlbeton gefertigt.

Eine der 6 Wohnungen verfügt über einen barrierefreien Zugang.

GRUNDLAGEN FÜR DIESE AUSFÜHRUNGEN SIND:

- Bauantragspläne (1-100) vom 30.05.2024
- Bebauungsplan „Fredenberg West, 2.BA“ vom 18.11.2016
- Lageplan
- Behördliche Auflagen

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 01.08.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen, Elisabeth-Selbert-Ring 18 in 38228 Salzgitter-Fredenberg

UNSERE LEISTUNGEN IM EINZELNEN

BAUSTELLENEINRICHTUNG

Im Angebotspreis enthalten ist die komplette Einrichtung der Baustelle. Dazu gehören, z.B. der Bauzaun, Baustrom, Bauwasser und Bautoiletten.

ERDARBEITEN

Der bei den Aushubarbeiten anfallende Oberboden wird abgetragen und gelagert. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der vorhandene Oberboden wieder aufgetragen und grob planiert (mit Rasenansaat). Der überschüssige Bodenaushub wird abgefahren und entsorgt.

HAUSANSCHLÜSSE

Die Beantragung, die Gebühren und Entgelte für die erstmaligen Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze sind vom Auftraggeber (Bauherrn) zu übernehmen.

Dazu gehören Strom, Telefon, Wasser und die komplette Installation die auf dem Grundstück zur Abwasser- und Regenwasserbeseitigung (inkl. Dichtheitsprüfung), der Öffentlichen Hand errichtet wird. Das Regenwasser wird, soweit möglich, auf dem Grundstück mittels Drosselung oder Rigolen versickern.

DECKEN UND TREPPENLÄUFE

Die Stahlbetondecken (Fertigteildecken) verfügen über glatte Unterseiten und Fugenaufteilungen. Das bewertete Schalldämmmaß (Luftschallschutz) der Decken

über Erdgeschoss und Obergeschoss beträgt $R'w \geq 55$ dB nach DIN 4109 Beiblatt 2.

Die Treppenläufe bestehen ebenfalls aus Stahlbeton-Fertigteilen oder alternativ in Ortbeton.

Abgehängte Decken im Dachgeschoss in den Wohnungen (soweit baulich nötig) werden in Trockenbau erstellt.

BALKONE

Die Balkone bestehen aus Fertigbetonteilen mit unbehandelter Oberfläche.

Der Fußbodenbelag besteht aus Holzwerkstoff-Unterkonstruktion und Holz- oder WPC*)- oder Fliesenoberbelag. Die Balkongeländer bestehen aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben. (Gestaltung nach Absprache). Die Terrassen im EG erhalten an der Fassade je einen Kaltwasseranschluss / Außenwasserhahn mit frostsicherer Außenarmatur.

*) WPC = Wood Plastic Composit (Holz-Kunststoff-Werkstoff)

Die Entwässerung erfolgt zum Teil durch Anschluss an die Regenfallrohre des Hauses. Der Balkon erhält dann kein separates Regenfallrohr.

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 01.08.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen, Elisabeth-Selbert-Ring 18 in 38228 Salzgitter-Fredenberg

DACHTERRASSE

Die Balkone/Dachterrassen erhalten einen Belag aus Betonsteinplatten (Farbe: hellgrau) alternativ WPC Kunststoffterrassendielen nach Bemusterung, sowie eine Absturzsicherung aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion (Gestaltung gemäß Architektenvorschlag).

Der Austritt von der Wohnung auf die Terrasse erfolgt über eine Schwelle (= überhöhte Stufe), wenn planungstechnisch möglich, bodengleicher Austritt der Terrassentürelementen.

AUSSENWÄNDE

Die Konstruktion der Außenwände erfolgt aus Ziegelmauerwerk / HLZ- oder KS-Mauerwerk (Stärke 24,0 cm, Fabr. Schlagmann, Poroton, Unipor, Wienerberger, o. glw.) mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gem. des Energiebedarfsausweises.

Die Fassade erhält einen Außenputz aus feiner Körnung mit Farbanstrich, sowie zwischen den Fenstern abgesetzte dunklere Farbflächen und im Bereich der Balkone und Dachterrassen im 1. OG und DG ist eine Riemchenfassade geplant. Farbgebung und Ausführung erfolgt gemäß Farbkonzept des Architekten, bzw. Bemusterung.

INNENWÄNDE

Die Innenwände werden ebenfalls in Kalksandsteinmauerwerk oder Ziegelmauerwerk errichtet (soweit statisch erforderlich). Die Wohnungstrennwände werden in Kalksandstein ausgeführt. Das bewertete Schalldämmmaß (Luftschallschutz) der Wohnungstrennwände sowie die Treppenhauswände in den Wohngeschossen

beträgt $R'_{w} \geq 55$ dB nach DIN 4109 Beiblatt 2. In sämtlichen Geschossen werden Innenwandverkleidungen und oder Schächte in Trockenbau ausgeführt.

DACH

Satteldach mit 45° Dachneigung.

Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Titanzinkblech oder gleichwertig.

FENSTER- UND FENSTERTÜREN:

Wohnraumfenster

Die Kunststofffenster in allen Wohngeschossen sind innenseitig weiß, und mit 3-fach Isolierverglasung ausgestattet. Die Öffnungsflügel erhalten Beschläge mit Einhandgriff zur Dreh-Kippfunktion. Die Stulpflügel sind mit verdeckten

Einhandgriffen für eine Drehfunktion versehen. Die Fensterprofile werden Außenseitig farblich auf das Konzept der Gesamtfassade abgestimmt (It. Farbkonzept / Bemusterung).

Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden in Aluminium EV1 bzw. auf das Konzept der Gesamtfassade abgestimmt ausgeführt.

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 01.08.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen, Elisabeth-Selbert-Ring 18 in 38228 Salzgitter-Fredenberg

Alle Wohnraumfenster mit massiver Brüstung erhalten innen eine Fensterbank aus Naturstein (Padang Cristal oder gleichwertig). Die Fensterbänke im Bad und Gäste-WC (sofern vorhanden) werden gefliest.

Dachflächenfenster

Die Dachflächenfenster (Innenseite Kunststoff weiß, 2-fach Verglasung), Fabrikat Velux, Roto oder gleichwertig, werden gemäß Planvorgabe eingebaut.

ROLLADEN

Alle Fenster- und Fenstertüren (außer den unten genannten) sind mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet. Lamellenmaterial: Kunststoff oder Aluminium (nach Bemusterung). Ausgenommen sind die Fenster im Treppenhaus

die Haustüranlage sowie sämtliche Fenster mit einer geringeren Breite als 60 cm.

ESTRICH

Alle Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Estrich mit Fußbodenheizung (Heizestrich).

BODENBELAG

Die Räume Wohnen, Küche, Schlafzimmer inkl. Ankleide, Flure und Dielen werden als Fliesen oder Vinyl nach Mustervorlage versehen.

Maximaler Materialpreis

Fliesen inkl. MwSt.: € 33,00/qm

Vinyl inkl. MwSt.: € 30,00/qm

Falls der Auftraggeber ein Material wählt, das den angegebenen Preis übersteigt, trägt er die Mehrkosten für das Material.

FLIESENARBEITEN

Die Bodenfliesen (Format max. 30x60 cm oder 60x60 cm) werden nach Mustervorlage in den Bereichen WC, Bad, Diele und Abstellraum (sofern vorhanden) rechtwinklig zur Wandfläche verlegt. Die vorgesetzten Sockelfliesen werden aus den Fliesen geschnitten (Bereich Diele und Abstellraum).

Die Wandfliesen (Format max. 30 x 60 cm oder 60x60 cm) werden bis 1,50 Meter nach Mustervorlage in Bad und WC verlegt, in Nassbereich 2,00 - 2,20 Meter hoch.

Die Außenecken werden mit einer Eckschiene aus Kunststoff versehen.

Maximaler Materialpreis inkl. MwSt.:

Bodenfliesen € 40,00/qm

Wandfliesen € 40,00/qm

Falls der Auftraggeber Fliesen wählt, die den angegebenen Preis übersteigen, trägt er die Mehrkosten für das Material.

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 01.08.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen, Elisabeth-Selbert-Ring 18 in 38228 Salzgitter-Fredenber

OBERFLÄCHENBEHANDLUNG

Deckenbehandlung:

Die Fertigteildecken werden mit glatter Sichtbetonunterseite und Fugenaufteilung erstellt. Die Fugen der Fertigteildecken werden geschlossen. Dachsträgen im Dachgeschoss und abgehängte Decken werden gespachtelt.

Treppenbehandlung

Die Unterseiten sowie die Seitenflächen der Stahlbeton-Fertigteiltreppen sind schalungsglatt und erhalten einen weißen Anstrich. Die Dehnungsfugen werden versiegelt.

Wandbehandlung:

Die gemauerten Wände im EG, 1. und DG sowie die Wände im Treppenhaus erhalten einen Maschinenputz mit feiner Struktur Güte Q2 – eine Q3-Spachtelung (Feinputz) ist möglich.

MALERARBEITEN

Die Decken und Wände in den Wohngeschossen werden mit waschfester umweltfreundlicher Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Im Untergeschoss werden die Wände und Decken ebenfalls weiß gestrichen.

INNENTÜREN UND ZARGEN

Die Wohnungsinnentüren, bestehend aus Umfassungszargen, Röhren-Spantürblättern und Aluminiumtürgriffen, werden nach Mustervorlage eingebaut (Laminatbeschichtung mit Rundkanten; Auswahl aus weiß, Esche weiß, Buche und Ahorn).

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus einem kunststoff-beschichtetem Vollspanntürblatt und lackierten Zargen mit Dichtungen (dreiseitig) und

Klippexschiene als Sicherheitstür (Farbe: weiß). Diese Türen erhalten Türgriffe aus Aluminium und einen optischen Türspion. Das bewertete Schalldämmmaß (Luftschallschutz) beträgt $R'w \geq 37$ dB gem. DIN 4109 Beiblatt 2.

Die Kellergeschosstüren werden zum Teil als Metalltüren ausgeführt, (soweit erforderlich in feuerhemmender bzw. feuerbeständiger Ausführung).

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 01.08.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen, Elisabeth-Selbert-Ring 18 in 38228 Salzgitter-Fredenberg

INSTALLATION

Die Trinkwasserinstallation für kaltes und warmes Wasser erfolgt gemäß DIN 1988, die Abwasserinstallation gemäß DIN 1986 sowie die haustechnischen Anlagen nach VDI 4100 (Ausgabe 2007).

In den Wohngeschossen werden sämtliche Rohrleitungen unter Putz oder in Verkleidungen (vorgesetzter Trockenbau) verlegt. Der Wasser- und

Abwasseranschluss der Küche (Raum Kochen) endet am Installationsschacht. Eine sichtbare Aufputz-Rohrleitungsverlegung erfolgt im Hausanschlussraum und z. T. in den Abstellräumen.

Der Anschluss für die Waschmaschine befindet sich in der Wohnung (Lage gem. Verkaufsplan).

Die Erdgeschosswohnungen erhalten an der Fassade je einen Kaltwasseranschluss / Aussenwasserhahn mit frostsicherer Außenarmatur.

HEIZUNG / WARMWASSERVERSORGUNG

Die Wärme für die Heizverteilung und die Warmwasserversorgung wird über eine Luft- / Wärmepumpenheizung mit zentraler WW-Bereitung der Trinkwasserhygiene hergestellt. Die Anlage einschließlich dem Standspeicher für das Warmwasser befindet sich im Technikraum des Erdgeschosses.

Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Die Räume sind über Aufputz-/ Unterputz-Raumthermostate einzeln regelbar.

Das Badezimmer erhält zusätzlich einen formschönen Handtuchheizkörper.

Die Kostenerfassung des Verbrauches für Kalt- und Warmwasser erfolgt über Wasser- bzw. Wärmemengenzähler, hier wird nur die Vorrichtung für die späteren Zähler erstellt.

SANITÄR

Die Sanitär-Porzellangegegenstände werden nach Mustervorlage (Fabr. / Forum oder gleichwertig) in der Farbe „weiß“ eingebaut. Alle Armaturen werden als Format Einhebelmischer ausgeführt und haben eine glanzverchromte Oberfläche (Fabr. /

Forum oder gleichwertig). Die Darstellung der Sanitäreinrichtung in den Plänen hat lediglich symbolischen Charakter.

Bad:

Das Bad erhält eine Badewanne 170 x 75 cm (Stahl, Fabr. Forum oder gleichwertig) mit PS-Wannenträger, ein wandhängendes WC (Tiefspüler aus Kristallporzellan mit Kunststoff Sitz und Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste) und einen Waschtisch mit

Einhebelmischer (inklusive der gegebenenfalls notwendigen Ablagen). Alle

Wohnungen erhalten, sofern im Grundriss dargestellt zusätzlich eine geflieste, bodengleiche Dusche mit Ablauf und Duschkabine.

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 01.08.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen, Elisabeth-Selbert-Ring 18 in 38228 Salzgitter-Fredenberg

Das Budget für die Badausstattung beträgt 3.300,00 € (brutto). Das Budget ist bei einem Lieferanten frei wählbar, Basis Ausstattung der Objekte ist Villeroy und Boch (Basismodell) oder glw. Markenfabrikat.

Hinweis:

In einigen Küchen, Bädern, Duschbädern und WC's können die nach VDI empfohlenen Mindestabstandsmaße zwischen den Stellflächen von Küchen- / Sanitäreinrichtungen und gegenüberliegenden Stellflächen und / oder Wänden sowie die Größe der Bewegungsflächen evtl. nicht in allen Fällen eingehalten werden.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird als Unterputzinstallation ausgeführt. Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit zwei FI-Schutzschaltern sowie Sicherungsautomaten, Türöffner mit Videofunktion (Gegensprechanlage).

Die Rollläden erhalten eine elektrische Steuerung je Rollläden. Die Fußbodenheizung wird über einzelne Raumthermostate gesteuert.

Die Wohnungszähler für die Abrechnung sind im Hausanschlussraum im Erdgeschoss untergebracht. Die Steckdosen und Schalter werden im Standardprogramm vom Fabrikat Elso-Joy oder gleichwertig ausgeführt. Die Installation wird nach DIN-Vorschriften verlegt. Die Ausstattung erfolgt jedoch entsprechend nachstehender Ausstattungsliste.

Wohnungen:

Flur

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose

Abstellraum (soweit vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose

Küche

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Einfachsteckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose jeweils für:
Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstumlüfter
- 1 E-Herd-Anschluss

Wohnen / Essen

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 01.08.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen, Elisabeth-Selbert-Ring 18 in 38228 Salzgitter-Fredenberg

- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Antennenleerdose mit Kabel
- 1 Daten-/Telefonleerdose mit Kabel

je Balkon / Terrasse / Dachterrasse

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte (von innen abschaltbar)
- 1 Einfachsteckdose mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte (von innen abschaltbar)

je Schlafzimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Antennenleerdose mit Kabel
- 1 Daten-/Telefonleerdose mit Kabel

Bad

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner

Die Wohnungen erhalten jeweils, die erforderlichen stromnetzunabhängigen Rauchwarnmelder.

Gemeinschaftsflächen:

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner mit Videofunktion (Fabrikat Busch Jäger oder glw.) für die Hauseingangstür.

Die Beleuchtung für das Treppenhaus wird über Bewegungsmelder geschaltet.

Die Beleuchtungskörper in alten Gemeinschaftsräumen einschließlich der Außenbeleuchtung am Hauseingang werden nach Bedarf ausgeführt.

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 01.08.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen, Elisabeth-Selbert-Ring 18 in 38228 Salzgitter-Fredenber

TREPPENHAUS

Haustür

Die Hauseingangstüranlage im Erdgeschoss bestehend aus einem Gehflügel sowie einer Festverglasung erfolgt in Aluminiumkonstruktion (Farbe gemäß Farbkonzept).

Die Treppenhausfenster im Staffelgeschoss werden in Kunststoff ausgeführt.

Die Hauseingangstür erhält ein Sicherheitsschloss, einen elektrischen Türöffner und einen Türgriff aus Edelstahl nach Mustervorlage.

Im Hauseingangsbereich sind auch Klingel, Lichtdrücker und die Wechselsprechanlage inkl. Videoüberwachung sowie die Briefkastenanlage vorgesehen.

Fußboden

Die Geschosspodeste und Treppenstufen erhalten einen Belag aus grauen Feinsteinzeugfliesen, einschließlich vorgesetzter Sockelfliesen. (Preis 33,00

€ pro m² gem. Muster-vorlage)

Treppengeländer

Das Treppengeländer besteht aus einer Stahlkonstruktion und ist pulverbeschichtet. Eventuell erforderliche Handläufe sind aus Edelstahl. Farbe und Ausführung erfolgt gemäß Bemusterung.

Aufzug

Der Personenaufzug ist so dimensioniert, dass dieser mit dem Rollstuhl befahren werden kann (nach EN81-70 geeignet zur Aufnahme eines Rollstuhls).

GEBÄUDEREINIGUNG

Nach Abschluss der Arbeiten wird eine Grobreinigung durchgeführt.

AUSSENANLAGEN

Das Hauseingangspodest, die Wege- und EStP- / Fahrradabstellflächen werden in Pflaster bzw. Fugenpflaster nach Mustervorlage ausgeführt.

Die Einhausung des Müllplatzes, der Luftwärmepumpe gem. Muster ausgeführt. Größe und Ausführung nach Freiflächenplan.

Die Terrassen der Erdgeschosswohnungen erhalten einen Belag in Betonsteinplatten (Farbe hellgrau) – Größe nach Freiflächenplan.

Die Ausführung der Beschilderung, Beleuchtung, Signalanlage und Markierungen erfolgt nach den Bestimmungen.

Die Abnahme erfolgt in zwei Stufen: Vorabnahme (technische Prüfung) und Endabnahme nach Fertigstellung. Mängel sind innerhalb von 14 Kalendertagen nach schriftlicher Mitteilung durch den Auftraggeber zu beseitigen. Erfolgt dies nicht, hat der Auftraggeber das Recht, eine Drittpartei mit der Mängelbeseitigung zu beauftragen und die Kosten dem Auftragnehmer in Rechnung zu stellen.³