

Bauvorhaben: **Neubau eines Reihenhauses mit 3 WE (Wohneinheiten)
'Kettenhaus'**
Bauort: **Stadt Göttingen, Zietenterrassen, Minna-Specht-Eck**

1. VORBEMERKUNGEN

Die Gebäude werden schlüsselfertig mit der angegebenen Ausstattung ohne Möblierung zum Festpreis übergeben. Minderpreise (-) oder Mehrpreise (+) durch Eigenleistungen bzw. Sonderwünsche sind möglich. Das Grundstück ist erschlossen.

Im Festpreis enthalten sind Maler-, und Bodenbelagsarbeiten (nur Fliesen inkl. Sockelfliesen) nebst Material (Eigenleistung möglich -), Wandfliesen, ein Kaminzug und ein Glasvordach am Eingang. Die Versorgung während der Bauzeit, die Bauwesenversicherung inkl. Feuer und die Bauherrenhaftpflichtversicherung sind ebenfalls im Festpreis enthalten.

Nicht im Festpreis enthalten sind die privaten Außenanlagen nebst Stellplatz sowie die Anschlussgebühren der Ver- und Entsorgungsunternehmer (Telefon, Strom, Wasser, Fernwärme, Kabel etc.), die Einmessung des Gebäudes nach Abschluss der Baumaßnahme, Notar- und Grunderwerbskosten.

Alle Leistungen werden gem. den gültigen DIN-Vorschriften erfüllt (Gewährleistung nach VOB, abweichend 5 Jahre). Änderungen, die durch den Bebauungsplan, seinen textlichen Festsetzungen oder der örtlichen Bauvorschrift erforderlich sind, vorbehalten.

2. KURZBESCHREIBUNG

Die Hauskette (Reihenhaus) besteht aus 3 gegeneinander versetzt aneinander gebauten Wohngebäuden, die jeweils aus einem Gebäudeteil mit Flachdach (begehrbar) und einem mit Pultdach - beide zweigeschossig - bestehen. Der Zugang zur Dachterrasse erfolgt durch eine außen liegende Treppe vom 1. OG (auf Wunsch auch intern erschlossen (+)). Der Dachraum unter dem Pultdach dient den darunter liegenden Räumen im 1. OG als Luftraum und zur deren Belichtung über Fenster in der Wand an der Dachterrasse. Auf Wunsch kann das Pultdach auch angehoben werden, so dass ein eigenständiger Raum im DG entsteht (+).

Die Grundrisse können soweit möglich den Käuferwünschen angepasst werden (+*). In der Grundvariante hat jede WE drei große Zimmer, 1 Wohnküche, 1 Technikraum (HW), 1 WC, 1 Bad und ein Abstellraum. Dabei sind die dargestellten Grundrisse in Bezug auf Alters- bzw. Rollstuhlgerechtigkeit optimiert: Es gibt wenige, aber große Wohnräume, die Flure sind breit und ermöglichen das Wenden mit dem Rollstuhl (Kreissymbol in den Plänen), die Türen und ebenerdige Fenster haben minimierte Schwellen ($\leq 2\text{cm}$) und mindestens eine lichte Breite von 90 cm (Ausnahme Gäste-WC). Außerdem wird in allen Geschossen ein Raum als Abstellraum mit Holzdecke vorgehalten (Kreuz im Grundriss), der im Bedarfsfall zum Fahrstuhlschacht werden kann und einen nachträglichen Einbau eines Hubfahrstuhls ermöglicht. Dafür ist die Unterfahrt (1,50 m tief) im EG bereits vorhanden.

* Eine Aufteilung in bis zu 5 Zimmern (+ DG) ist möglich (+).

Das Gebäude wird in massiver Ziegelbauweise (17,5 bzw. 11,5 cm stark) errichtet, ist wärmedämmend verputzt und mit einer Tonziegeleindeckung versehen. Ein Keller ist nicht vorgesehen. Die Fenster nach Westen sind bodentief (Ausnahme rundes Fenster im OG), gegen Mehrpreis mit Rollläden versehen (+). Jede Wohneinheit hat eine Grundfläche von ca. 104 qm, in den Endhäusern sind zusätzliche Fenster / Türen möglich (+).

Das Haus wird mit Fernwärme versorgt, der Hausanschluss ist im Hauswirtschaftsraum angesiedelt. Die gesamte Entwässerung auf dem Grundstück ist für RW und SW enthalten. Die Küche erhält Anschlüsse für alle notwendigen Geräte (Herd, Spülmaschine, Kühlschrank, Dunstabzug Umluft), der Anschluss für die Waschmaschine wird im HW-Raum oder in der Küche untergebracht. Im Außenbereich sind frostsichere Zapfstellen (Eingangsbereich und Terrasse) vorgesehen. EG- und DG-Terrasse sowie der Hauseingang erhalten je einen Außenleuchten-Auslass und eine Außensteckdose (von innen schaltbar). Alle Wohnräume haben mindestens 1 Deckenbrennstelle (Wohnzimmer 2) inkl. Schalter mit Steckdose, 2 Doppelsteckdosen (Wohnzimmer 4, Küche außer Großgeräte 3), Netzwerkverkabelung, Telefon- und Antennenanschluss, Schalterprogramm Busch-Jaeger, Gira oder glw.

Die Sanitärobjekte und Armaturen sind deutsche Markenfabrikate (Kaldewei, Villeroy & Boch oder glw.), Unterputzspülkasten, wandhängender Tiefspüler, alle Einbauten inkl. erforderlicher Abmauerung, Waschtisch ca. 60 cm mit Halbsäule (Gäste-WC ca. 45 cm), Dusche 80x80 cm, Wanne ca. 170 cm, Stahlausgussbecken im HW-Raum (W/K).

Küche, Diele, Hauswirtschaftsraum und Nassräume erhalten Bodenfliesen, Sockelfliesen soweit erforderlich, die Nassräume weiterhin Wandfliesen (h = 2m), die Küche einen Fliesenspiegel von 5 m Länge. Alle anderen Wandflächen werden geputzt (Gips 1,5 cm inkl. Eckenschutz) und weiß gestrichen.

Balkon, Außentreppe und Dachterrasse werden mit Bankirai-Riffelbohlenbelag ausgestattet, die Geländer in feuerverzinkter Ausführung mit Edelstahlrundlauf als Obergurt. Der Eingang erhält ein Vordach als Stahl-Glaskonstruktion (ca. 2,3 m x 1,4 m). Ein Kaminschornstein ist in fertiger Arbeit enthalten. Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech (auf Wunsch Kunststoff).

Der Käufer erhält Pläne mit den Angaben zur Standardausführung. Hierbei sind Vorschläge zur Lage der Heizkörper, Art der Fensterbeschläge und Lage der Rollladenbedienung enthalten. Diese können in Absprache mit der Bauleitung – soweit technisch möglich – ohne Mehrkosten verändert werden. Das gleiche gilt für die Anordnung der Sanitärobjekte (deutsche Markenfabrikate), Innentüren und nicht tragender Wände, wenn dadurch keine Massenänderung verbunden ist.

Weitere Ausführungsmerkmale (stichpunktartig)

- Decken in Sichtbetonqualität, Stöße gespachtelt, Fliestapete (+),
- schwimmender Zementestrich, im EG 10 cm Dämmung,
- Streifenfundamente gem. Statik, Schutz gegen nicht drückendes Wasser, Drainplatten,
- Außendämmung 10 cm O40, verputzt, Farbe nach Wunsch,
- Ausführung nach neustem Stand der Energie-Einsparverordnung,
- Zimmerarbeiten mit Nadelholz Güteklasse II, imprägniert, Dachüberstand 50 cm (bzw. wie Zeichnung), sichtbare Holzteile mit Anstrich, Farbe nach Wunsch,
- Betondachstein mit allen Formsteinen, Entlüftung über Dach nach Erfordernis
- Innentüren Röhrenspan furniert Eiche oder Buche nach Wahl,
- Fensterbänke innen Marmor oder gleichwertig, außen Alu,
- Innentreppe als Wangentreppe, Vollholz-Buchentreppe mit senkrechten Holz- oder Metallstäben
- Dacheindeckung inkl. aller Formsteine, Zuwegung zum Schornstein nach Erfordernis,
- Schornsteinkopf mit Abdeckplatte, geschindelt (schwarz oder anthrazit),
- Warmwasserspeicher 120 l, Heizungsregelung mit Außenfühler, alle Heizkörper mit Thermostatventilen.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind gesondert zu einem Festpreis/ Einheitspreis erhältlich.

Fabrikate gem. Baubeschreibung 2004/05

Mögliche weitere Ausstattungen

- Rollläden EG / OG
- Außenanlage (Feinplanum mit Raseneinsaat, Zuwegung, Stellplatz, Terrasse)
- Sonnenschutz ? (Markisen)
- Fußbodenheizung (+100 EUR) gleich einkalkulieren!

überprüfen:

- Betondachstein / Tonziegel?
- Hintermauerwerk Ziegel ?
- Raumhöhe innen 250 / 262 / 275 ?
- Waschtisch Metall im HW?
- Bodenfliesen diagonal?
- Fallrohre Revisionsöffnungen?
- Fußbodenheizung Bad?
- Außentreppe / Innentreppe kostenneutral?
- Ringdrainage (BB BT!)
- Drainplatten mit Filterkies?
- Haustür Alu? 3-fach verriegelt?
- zwei Außenzapfstellen?
- inkl. Außenleuchten ?
- Bad Wandbrennstellen?
- Fenster Türen einbruchhemmend abschließbar?
- Materialpreis Fliesen 20 / 20 EUR diagonal umsonst?
- raumhoch oder 2 m? WC 1,60 ?
- Innentüren mit abgerundeten Ecken?, Größe Glasausschnitte

3. BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

(unterstrichen: über den üblichen Standard hinausgehende Merkmale)

Allgemein

Änderungen gegenüber dieser Leistungsbeschreibung, die dem technischen Fortschritt dienen und keine Nutzungsminderung darstellen, sind möglich.

3.0 PLANUNGSLEISTUNGEN

Im Leistungsumfang sind alle Planungsleistungen, die zur Erstellung und zur vorgesehenen Nutzung des Gebäudes erforderlich sind, enthalten.

3.1. ROHBAU

3.1.1 Erdarbeiten

Im Festpreis sind alle notwendigen Erdarbeiten (mit Ausnahme der Erstellung der privaten Außenanlagen und der Pflasterarbeiten im Außenbereich) enthalten, insbesondere:

- Baustelleneinrichtung und -unterhalt,
- Abtragen, Lagern bzw. Entsorgung des Mutterbodens und Aushubs,
- Baugründung nach Erfordernis, Folie sowie Kiesschicht (10 cm) unter der Sohlplatte,
- Aushub der Gräben, Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen und anschließende Verfüllung,
- Revisionsschächte für Schmutzwasser,
- Anschluss der Regenwasserentsorgung gem. Entwässerungsantrag offen ohne Pflasterarbeiten.

3.1.3 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Herstellen der Einzel- und Streifenfundamente nach Statik und Bodengutachten,
- Einbringen einer Betonsohle, ca. 20 cm, Aussparungen für Leitungen und Revisionsöffnungen,
- Herstellen von evtl. notwendigen Stahlbetonstützen, Unterzügen und Aussteifungen gem. Statik inkl. der notwendigen Aussteifungen und Verstärkungen in den Wänden und Decken,
- Balkon mit Isokörben zur thermischen Trennung,
- die Decken zwischen den Geschossen werden - soweit nicht über einem geneigtem Dach liegend - in Stahlbeton nach statischer Erfordernis in Sichtbetonqualität ausgeführt (ca. 18 cm).

3.1.4 Maurerarbeiten

- Außenwände gemäß Statik und Wärmeschutz-/ Energiesparverordnung, mit ca. 17,5 cm Ziegelmauerwerk und erforderlichem Wärmedämmverbundsystem (ca. 10 cm), Putz auf Trägerschicht,
- erforderliche Stahlbetonstützen werden bündig und ohne Wärmebrücken in das Mauerwerk integriert, alle Anschlüsse zwischen Stahlbeton und Mauerwerk werden DIN-gerecht ausgeführt,
- tragende Innenwände ca. 17,5 cm bzw. nicht tragende ca. 11,5 cm aus Ziegelmauerwerk,
- lichte Raumhöhe zwischen Geschossdecken ca. 2,75 m
- Schallschutz gem. DIN, gedämmte Wohnungstrennwände (ca. 4 cm),
- es wird ein einzügiger Schornsteinzug bis über das Dach eingebaut, Außenmaße ca. 32 x 32 cm Rohbaumaß, zur Nutzung für Festbrennstofföfen (Genehmigung des Schornsteinfegers ist bei Inbetriebnahme zu beachten).

3.1.5 Zimmerarbeiten / Trockenbau

- Pultdachkonstruktion gemäß Statik als Sparrendach/ Kaltdach inkl. aller Auflager, imprägniertes Nadelholz Güteklasse II, mit Dachlattung und Konterlattung.
- Dachneigung nach Erfordernis der Ziegeleindeckung (ca.15-25 Grad), Ausführung als regensicheres Unterdach.
- Dachüberstände gem. Plan (ca. 50 - ca. 80 cm), Untersichtsschalung für alle Pultdachüberstände, Ortgangüberstände ca. 20 cm,
- Verkleidung der Balkendecke mit Sparschalung und Gipskartonbauplatten, eingelegter Vollsparrendämmung oder Ausflockung nach Wahl gem. Wärmeschutznachweis,
- Die Räume unter dem Pultdach im DG erhalten eine geneigte Decke, die Zimmer im OG teilweise,
- notwendige Abdichtungen zwischen Mauerwerk-, Beton- und Holzbauteilen,
- Vormauerschalen in Bädern und WCs mit Schallschutz.

3.1.6 Dachdeckerarbeiten

- Dacheindeckung mit geeigneten Ziegelpfannen, einschließlich aller erforderlichen Formsteine, Farbe einheitlich rot, auf einem regensicheren - oder festen Unterdach je nach Erfordernis, die sich aus den Ziegeln und der Dachneigung ergibt,
- Schornsteinverkleidung über Dach mit Natur-Schindeln,
- Trauf-, First- und Ortgangblendsteine passend zur Dacheindeckung,
- Balkon mit Abklebung, Wasserführung, Bankirai-Riffelbohlenbelag (auf Wunsch auch Fliesen) und Geländer in feuerverzinkter Ausführung mit Edelstahlrundlauf als Obergurt,
- Dachterrasse wie oben mit Wärmedämmung,
- Flachdächer mit Wärmedämmung, geschweißter Dachhaut gemäß technischer Vorschrift, mit Ab-
lauf, Anschluss an die Fallrohre mit Übergabetrog, Notüberlauf.

3.2. AUSBAU

3.2.1 Klempnerarbeiten

- Vorgehängte Halbrundrinne aus Zinkblech, Standrohre mit Reinigungsklappen, Dimensionierung und Leitungsführung gem. Regenwasserberechnung, auf Wunsch auch aus Kunststoff,
- Abdeckung aller massiven Brüstungen, Attika etc. aus Zinkblech,
- Entwässerung der Terrassen nach Westen über ein gemeinsames Fallrohr,
- Außenfensterbänke aus Aluminium (natur oder weiß nach Wahl),
- bei bodengleichen Fenstern Aluminiumtropfbleche.

3.2.2 Putz- und Isolierarbeiten

- Vertikale und horizontale Feuchtigkeitsisolierung als Dampfsperre , - wo erforderlich,
- Wärmedämmverbundsystem nach neuester Energiesparverordnung,
- Gipsputz an allen Außenwandflächen,
- Maschinengipsputz auf allen massiven Innenwänden,
- Eckschutzprofile bei vorstehenden Ecken,
- Verspachteln und Schleifen aller Fugen und Stöße der Gipskarton- und Stahlbetondecken in tapezierfähiger Ausführung.

3.2.3 Estricharbeiten

- Schwimmender Zementestrich oder Flieseestrich auf erforderlicher Dämmung in allen Räumen (EG ca. 10 cm), Trennung an den Wänden mittels Randstreifen gem. DIN,
- Feuchtigkeitsisolierung unterhalb des Estrichs im Erdgeschoss mit Dampfsperre.

3.2.4 Fenster und Außentüren

- Kunststofffenster und Außentüren (k-Wert 1,1), gem. Plan mit Mitteldichtung und verdeckten, eloxierten oder weißen Einhand-Drehkippschlägen nach Wahl, außen und innen umlaufend versiegelt, Isolierverglasung, Verbundsicherheitsglas (1 Außenscheibe) mit ca. 16 mm Luftzwischenraum,
- Haustüren wärme gedämmt mit Dreifachverriegelung aus weiß beschichtetem Aluminium und Füll-element, Drückergarnitur, Sicherheits-Profilzylinder, alle Fenster, Terrassentüren abschließbar, einbruchhemmend

3.2.5 Schlosserarbeiten

- Vordach (Glas / Stahlrahmenkonstruktion) ca. 2,20 x ca. 1,40 m,
- Außentreppe als Stahlkonstruktion mit Bankirai-Riffelbohlenbelag,

3.2.6 Heizung

- Fernwärme-Übergabestation für jedes Reihenhaus (Anschluss durch das Versorgungsunternehmen),
- Heizung mit Zirkulationspumpe, Steuerung über Außenfühler und Schaltuhr,
- Zentrale Warmwasserbereitung mittels Fernwärme mit Warmwasserspeicher (120 l),
- Stahlplattenheizkörper endlackiert, im Bad Ausführung des Heizkörpers als Handtuchhalter,
- alle Heizkörper mit Thermostatventilen sowie Rücklaufverschraubung (Absperrung),
- regelbare Fußbodenheizung im Bad,
- Größe und Anzahl der Heizkörper gem. Wärmebedarfsberechnung,
- Lage der Heizkörper nach Absprache mit dem Käufer.

3.2.7 Sanitäre Installation

- Ausführung der Sanitärobjekte in weiß, deutsche Markenfabrikate (WC und Waschbecken Villeroy & Boch oder gleichwertig, Wannen und Duschen: Kaldewei oder gleichwertig),
- Dusche 80x80 cm und Wanne (170 cm) aus Stahlblech mit Hartschaumwannenträger,
- Duschkabine mit zweiteiliger Kunstglastür,
- alle Objekte komplett inkl. verchromten Armaturen als Einhebelmischer (Grohe oder gleichwertig),
- Waschtisch im Bad (ca. 60 cm) mit Halbsäule, WC-Becken als freihängender Tiefspüler mit Vorwandinstallation, Waschbecken im WC ca. 45 cm,
- Entlüftung des Schmutzwassers und innen liegender Nassräume über das Dach,
- Kaltwasser: Hauswirtschaftsraum (Waschmaschine), 2 Außenzapfstellen.
- Anschlüsse Küche: Kalt- und Warmwasser, Abfluss für Spüle, Lage nach Wahl
- Anschlüsse Hauswirtschaft: Anschlüsse Waschmaschine (oder wahlweise an anderer Stelle), Stahlhandwaschbecken mit Kalt- und Warmwasser.

3.2.8 Elektroinstallation

- Zählerschrank und Unterverteilungen mit Einbauautomaten sowie Erdungen für die erforderlichen Stromkreise,
- gesondert abgesicherte Stromkreise für Haushaltsgeräte (2 in der Küche und 1 im Hauswirtschaftsraum),
- Steckdosen und Schalter als Flächenschalter in Kunststoff (reinweiß), Fabrikat Gira Standard oder gleichwertig, Lage der Schalter und Auslässe in Absprache mit dem Käufer,
- Anzahl der Elektroeinrichtungen je Raum siehe Raumprogramm, (mindestens 1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Ausschaltung oder Wechselschaltung, außer Nebenräume)

- Anschlüsse Küche für Herd, Spülmaschine, Kühlschrank, Dunstabzug, 3 Doppelsteckdosen,
- Bad mit 2 Wandbrennstellen, 1 Deckenbrennstelle,
- Kleinraumlüfter für innen liegendes WC,
- Telefon, lokales Netzwerk (Typ KAT 5, ohne Abschlüsse) in allen Wohnräumen (3),
- Antennenanschlüsse in allen Wohnräumen,
- Klingelanlage im Flur,
- Mechanische Entlüftung der innen liegenden Nasszellen,
- Komplette Verkabelung aller Versorgungsleitungen bis zum Hausanschluss,
- je 1 Außenbrennstelle Eingang / Terrasse, von innen schaltbar mit Wandleuchte.

3.2.9 Fliesen- und Kunststeinarbeiten

- Wandfliesen in den Nassräumen, Höhe ca. 2,00 m,
- Format 15/15 cm, Materialeinkaufspreis EUR 16,00 inkl. der jew. gültigen MWSt,
- Farbe der Fliesen und Verfugung nach Wahl,
- Bodenfliesen grau in den Nassräumen, grau verfugt, Materialeinkaufspreis EUR 20,00 inkl. der jew. gültigen MWSt, Diagonalverlegung ohne Mehrpreis
- Bodenfliesen grau in Küche, Diele, Hauswirtschaftsraum grau verfugt, Sockelfliesen ca. 5 - 7 cm aus dem gleichen Material geschnitten,
- Wandfliesen, Format 15/15 cm weiß in der Küche oberhalb der Arbeitsplatte als Fliesenspiegel ca. 60 cm hoch, Länge bis 6 m,
- Dauerelastische Versiegelung der Fugen zwischen Wand- und Fußbodenfliesen und zwischen Leicht- und Massivbau,
- Terrassenplatten auf Kiesschüttung, offene Fugen, Materialeinkaufspreis EUR 40,00 inkl. der jew. gültigen MWSt, alternativ Holzbelag (Bankirai, s.o.) mit entsprechendem Bodenaufbau,
- innen liegende Fensterbänke in heller Kunststein-, Agglo-Marmor- oder Werzalit- (Holz) Ausführung, Bemusterung durch den Käufer,
- Fensterbänke in Bad, Dusche, Gäste-WC mit Wandfliesenbelag.

3.2.10 Innentüren und -Treppen

- Innentüren als Röhrenspantüren, kunststoffbeschichtet weiß oder Holzfunier (Buche, Eiche), mit Leichtmetalldrückern nach Wahl bis 20 EUR,
- Holzzargen mit umlaufender Gummidichtung,
- Glasausschnitte in zwei Innentüren ca. 50 x 80 cm, Verbundsicherheitsverglasung.
- Vollholz-Buchentreppe, ohne Setzstufen ca. 15 Steigungen, Buchenhandlauf und Geländer (wahlweise mit senkrechten Stahl- oder Holzstreben) an den Treppenaugen.

3.2.11 Bodenbelagsarbeiten

(Nicht im Festpreis enthalten, außer Fliesen, s. o.)

3.2.12 Malerarbeiten und Tapezierarbeiten

- Anstrich der Außenwände auf Putz / Putzträger für alle Geschosse, Farbe gem. Farbkonzept und örtlicher Bauvorschrift,
- Außenanstrich der Unterschläge atmungsaktiv und offenporig,
- Maler- und Tapezierarbeiten im Inneren des Gebäudes sind nicht im Festpreis enthalten (erhältlich gegen Mehrpreis).

3.3. AUßENANLAGEN

- Die Herstellung der privaten Außenanlagen ist nicht im Kaufpreis enthalten.