



## **BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG**

Errichtung von zwei Wohnhäusern "LES BELLES"

mit insgesamt 22 Eigentumswohnungen

in 18374 Ostseeheilbad Zingst, Neue Reihe 2.

### **1. Vorbemerkung:**

Sämtliche Arbeiten unterliegen den Ausführungsgrundlagen der VOB Teil C, neueste Fassung, den Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und den Vorschriften der DIN, insbesondere des Brandschutzes gemäß DIN 4102 und des Schallschutzes gemäß DIN 4109.

Änderungen und Abweichungen im bauüblichen Rahmen bleiben jedoch vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse, Bauauflagen oder Vorschriften dies erforderlich machen. Sie dürfen sich auf den Käufer nicht wertmindernd auswirken. Die Zeichnungen der Verkaufsunterlagen sind nicht maßstabsgetreu. Farben, Gestaltung sowie Grundrisse und Ausstattungen dienen der Veranschaulichung und können je nach Baufortschritt individuell an Ihre Wünsche angepasst und verändert werden. In der Baubeschreibung nicht beschriebene Bauteile und Ausführungsvarianten sowie Einrichtungsgegenstände in den Zeichnungen wie z. B. Küche, Betten, Schränke usw. gehören nicht zum Lieferumfang und sind nicht Bestandteil der Bauleistung.

### **2. Allgemeines:**

Zum Leistungsumfang gehören alle gemäß der Landesbauordnung zur Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen, insbesondere die individuelle Genehmigungsplanung des Architekten, die statische Berechnung und der Wärmeschutznachweis. Alle Vermessungsarbeiten, die Hausanschlüsse für Trinkwasser, Abwasser, Gas, Strom sowie die Regenentwässerung der Dachflächen sind ebenfalls enthalten.

Die Anträge für Telefonanschlüsse sind vom Käufer zu stellen.

### **3. Erdarbeiten:**

Der vorhandene Mutterboden wird abgeschoben und gelagert. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird mit dem Bodenaushub die Gartenanlage hergestellt.

Aushub der Streifenfundamente und fachgerechte Einbringung einer Kiesfilterschicht unter der Bodenplatte, Körnung 2-32 mm. Die Abdeckung der Tiefgarage erfolgt als gestaltete Gartenfläche.

### **4. Fundamente/Sohlplatte:**

Die Sohlplatte wird aus bewehrtem WU-Beton in statisch und bauphysikalisch erforderlicher Stärke und Betongüteklasse hergestellt. Unterhalb der Sohlplatte wird eine Sauberkeitsschicht aus Magerbeton hergestellt.

## 5. Keller/Tiefgarage:

Die Außenwände der Tiefgarage und Keller werden aus bewehrtem WU-Beton in statisch und bauphysikalisch erforderlicher Stärke und Betongüteklasse hergestellt. Die Kellerinnenwände werden aus Kalksandstein gemauert. Die Stützen werden entsprechend statischer Berechnung in der erforderlichen Betongüteklasse und den Vorgaben des Architekten ausgeführt.

Das Garagentor wird als Sektionalrolltor ausgeführt mit elektrischem Antrieb und Schlüsselschalter sowie seitlich eine Eingangstür zur Garage.

Die Zufahrt zur Tiefgarage inklusive der seitlichen Stützwände wird aus bewehrtem WU-Beton in statisch und bauphysikalisch erforderlicher Stärke und Betongüteklasse hergestellt.

## 6. Mauerwerk:

Die Wände werden entsprechend statischer und bauphysikalischer Berechnungen in verschiedenen Stärken hergestellt.

Die Außenwände werden als Porenbeton-Mauerwerk + Vollwärmeschutz errichtet. Die Innenwände bestehen aus massivem Kalk-Sandstein-Mauerwerk für hervorragenden Schallschutz.

Die Fassadenverkleidung an den Gauben wird in trockenem Nadelholz imprägniert (gegen Bläue und Pilze), gehobelt als

„Leistenschalung“ (Boden-Deckel-Schalung) unter Verwendung von rostfreiem Montagematerial montiert.

Das Montagematerial wird anschließend unsichtbar gespachtelt, danach farblich endbehandelt. Der Anstrich der Holzelemente erfolgt im Farbton nach Wahl. Die Art und Anzahl der Anstriche wird nach Werksvorschrift des Farbenanbieters unter Verwendung von ventilierender Farbe ausgeführt.

## 7. Putzarbeiten:

### 7.1 Außenputz

**Auf die aufgebrachte Wärmedämmung wird eine zementfreie** Armierungsschicht einschließlich Glasgewebe aufgetragen.

Die Fassadenbereiche ohne Holzverkleidung erhalten einen wetterbeständigen und hoch wasserdampfdurchlässigen strukturierten siliconharzgebundenen Oberputz einschließlich einem Farbanstrich mit Lotuseffekt in der Farbe nach Wahl und einem Namenszug je Hauseingang.

Die Leibungsanschlüsse sind mittels Putzanschlussleisten zu realisieren. Jedes Haus erhält umlaufend eine Putzzierleiste, ebenso noch einmal jeder Turm.

### 7.2 Sockelputz

In Höhe von 30 cm ab OK Gelände wird der Sockelbereich gegen Spritzwasser abgedichtet. Auf dem Sockel wird eine Perimeter- Dämmplatte befestigt. Darauf wird ein Bundsteinputz aufgebracht. Der Sockelbereich springt ca. 1-2 cm von der Fassade zurück.

### 7.3 Innenputz:

Die Innenwände werden mit Gipsputz geputzt, die Feuchträume mit Kalkzementputz inklusive verzinkter Eckschienen. Der Stöße der Betondecke werden maler- oder tapezierfertig verspachtelt.

## **8. Decken:**

Erdgeschoss- und Obergeschossdecken werden aus Stahlbeton (Filigrandecke) mit Wärme- und Schalldämmung nach DIN, der Estrich als schwimmender Zement- (Heiz-) Estrich gefertigt.

## **9. Dachkonstruktion:**

Der Dachstuhl wird als zimmermannsmäßiges Holzgebäude mit Nadelholz Güteklasse II Schnittklasse A/B hergestellt. Alle konstruktiven Holzteile sind nach DIN imprägniert.

Sichtbare Holzelemente werden in glatt gehobeltem Brettschichtholz ausgeführt. Dachüberstände der Ortgänge und Traufen werden mit endbehandelter Profilholzbrettverschalung verkleidet. Sichtbalkenköpfe und Gestaltungselemente werden formgestaltet und farblich behandelt.

## **10. Dachdämmung und Trockenbau:**

Die Sparrenfelder der Dachschrägen werden mit Mineralwolle lt. Wärmeschutzberechnung gedämmt. Raumseitig wird eine Dampfsperre aufgebracht, die Stöße werden verklebt. Auf einer Lattung werden die Dachschrägen im 1. und die Decken und Dachschrägen im 2. Dachgeschoss mit Gipskartonplatten verkleidet und tapezierfertig verspachtelt.

## **11. Dacheindeckung:**

Die Sattel- und Gaubendächer werden mit glasierten Biberschwanz-Tondachziegel, die Turmdächer werden mit glasierten Smaragd-Tondachziegel des Fabrikates Braas oder gleichwertig eingedeckt, inkl. Formteile, Sturmklammern, Unterspannbahn, Dach- und Konterlattung und Entlüftung über die Firstpfannen.

Jede Turmspitze erhält ein Zierelement aus Kupfer.

Die Flachdächer zwischen den Haushälften erhalten eine gesandete Bitumen-Eindeckung oder vergleichbar. Die Geländer beim Flachdach werden farblich aus pulverbeschichteten Metall entsprechend den Detailzeichnungen hergestellt.

## **12. Dachklempnerarbeiten:**

Alle Dachrinnen, Fallrohre (mit Reinigungsöffnungen) sowie Maueranschlüsse werden in Kupfer ausgeführt. Die Fallrohre werden bis 5 cm über OK Gelände montiert und an die Bodenentwässerung angeschlossen.

## **13. Fenster und Hauseingangstür:**

Die Holzfenster mit RAL-Gütezeichen und innenliegenden Sprossen werden in Weiß ausgeführt und erhalten einen Einhand-Dreh-Kippbeschlag aus Markenfabrikat. Alle Fenstertüren werden als Kipp-Schiebe-Element ausgeführt.

Alle Fenster werden als dreifachverglaste Fenster mit Markenisolierglas und einem maximalen Uw-Wert = 1,1 W/m<sup>2</sup>K ausgestattet. Die Badfenster sind mit Ornamentglas versehen.

Alle Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss (außer Haustür) erhalten wärmegeämmte Rollläden mit Aluminiumpanzer in Fensterfarbe und elektrischem Antrieb. Je Wohnraum wird ein Insektenschutzgitter oder -rollo installiert.

Die Hauseingangstüren werden aus Holz mit Elementen nach „Darßer Art“ (Ornamente der Kapitänshäuser) und Klarglasfensterausschnitt hergestellt.

Gemäß dem Stand der Technik erfolgt innenseitig ein luftdichter Anschluss an die gemauerte Leibung. Außenseitig erfolgt ein winddichter- und regendichter Anschluss der Fenster an die Leibung.

Alle Fenster und Hausaußenkanten im Erdgeschoß erhalten Putzfaschen, die Gaubenfenster, und die Hauseingangstüren erhalten Holzfaschen.

#### **14. Fensterbänke:**

Die Innenfensterbänke werden in Holz weiss lackiert oder Juramarmor ausgeführt. Die Fensterbänke in den Bädern werden gefliest, bodentiefe Fenstertüren erhalten keine Bänke. Außenfensterbänke werden in Steinfliese (Florentiner Stufe) ausgeführt.

#### **15. Türen:**

Die Weißlack- Stiltüren der Marke PRÜM oder gleichwertig werden als Kassettentüren mit Röhrenspaneinlage, Dichtungsschnur, Zarge, teilweise Zargenlüftungsschlitze im oberen Bereich, und Rosettengarnitur in Edelstahl eloxiert oder gleichwertig eingebaut. Die Wohnzimmertüren werden mit Lichtausschnitten versehen. Die Badtüren erhalten eine WC-Drückergarnitur.

Die Wohnungseingangstüren werden als einbruchhemmende Türen mit 3-fach Verriegelung-WK1 und Klimaklasse 2 ausgeführt.

#### **16. Sanitär-Installation:**

##### **a. Ausstattung Badezimmer:**

###### Dusche:

Die Duschen mit einer Größe von ca. 90 x 90 cm, soweit technisch möglich, sonst in kleineren Ausmaßen, werden mit bodengleichem Rinneneinlauf, Ablaufgarnitur, unter Putz- Ein- Hebel- Brause- Thermostat- Batterie verchromt mit Duschteller (Tropenregen), Handbrause, Brauseschlauch und Stange versehen.

Die Duscabtrennung und die Tür (sofern geplant) werden in Echt- Ganzglas ausgeführt.

Zubehör: Badehandtuchhalter und Seifenschale mit Schwammkorb nach Auswahlmuster

###### Waschtisch:

Die Waschtische sind ca. 65 cm groß, bestehen aus Sanitärporzellan weiß mit einem verchromten Einhebel- Einlochmischer und Ablaufgarnitur.

Die Waschtische erhalten eine Wondergliss-Beschichtung für langanhaltende Schönheit und Sauberkeit.

Zubehör: Kristall - Spiegel 100 x 80 cm rahmenlos und Handtuchhalter zweiarmig nach Auswahlmuster.

#### WC-Anlage:

Die WC-Anlage besteht aus einem wandhängenden- Tiefspül- WC aus weißem Sanitärporzellan, mit gedämpftem Kunststoffstoffsitz und -deckel, verkleidetem Wandvorbaumodul mit integriertem Spülkasten mit Zweimengenspültechnik.

Die WC-Becken erhalten eine Wondergliss-Beschichtung für langanhaltende Schönheit und Sauberkeit.

Zubehör: verchromter Toilettenbürstenhalter, Papierrollenhalter mit Deckel nach Auswahlmuster

Ein Waschmaschinenanschluss und Ablaufsiphon befinden sich im Abstellraum.

#### **b. Küche:**

Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser und Geschirrspüler werden vorgesehen, die Abflussleitungen zum Anschluss von Spüle und Spülmaschine ebenfalls.

Für die Warm- und Kaltwasserleitungen werden Kupfer- oder PE-Rohr verwendet, für die Entwässerung PVC-Rohre.

Jede Wohnung erhält separate, geleaste Wasserzähler.

Fabrikate :	Sanitärporzellan:	Duravit „d-code“
	Armaturen:	hansgrohe „Focus“ mit Keramikeinsätzen
	Duschabtrennung:	HSK „Ganzglaswände“
	Spülkasten:	Geberit
	Zubehör:	Avenarius „Serie 420“

#### **Alternativ können gleichwertige Fabrikate und Marken verwendet werden.**

Die individuelle Anordnung der Sanitärinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Sanitärmeister festgelegt.

#### **17. Elektro-Installation:**

**Die Elektroausstattung erfolgt nach** Ausstattungsrichtlinie **RAL-RG 678** **wie nachfolgend beschrieben:**

##### **Wohnen/ Essen:**

- 1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung bzw. 1 Wechselschalter zur Schlafzimmertür, wenn das Schlafzimmer vom Wohnzimmer abgeht, 4 Steckdosen,

##### **Küchenbereich:**

- 1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung, je 1 Steckdose für Herd, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühlschrank, 1 Doppelsteckdose nach Wahl



**Schlafräume:**

- 1 Deckenbrennstelle mit 1 Wechselschaltung mit 3 Schaltern, 4 Steckdosen

**Diele/ Flur:**

- 1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern und 1 Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen, 1 Wandauslass für Garderobenspiegel

**Bad:**

- 1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung, 1 Wandauslass mit 1 Schalter, 2 Steckdosen

**Abstellraum:**

- 1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung, 1 Steckdose

**Terrasse/ Balkon:**

- 1 Außensteckdose, 1 Wandauslass mit 1 Ausschaltung, 1- 2 Außenlampen in Kupfer

**Kellerraum:**

- 1 Steckdose, 1 Deckenauslass mit 1 Ausschaltung

**Sonstiges:**

- Gegenverkehrsregelung mit Lichtsignal (für die TG-Einfahrt)

- Briefkastenanlage je Haus

- Klingelanlage zur Hauseingangstür mit

Gegensprecheinrichtung, Kamera und Farb-Bildschirm (Hersteller Elcom) je WE

- Hauseingangsleuchte mit Dämmerungsschalter

- Treppenhausbeleuchtung mit Taster und Zeitschalter

- je WE 1 Telefonanschluss im Flur für Router und 1 Fernsehanschluss je Wohn- und Schlafraum

- Verteilerschrank mit Sicherheitsautomaten, FI-Schutzschalter

- Sat - Anlage digital mit Multischalter usw.

- 10 weitere Steckdosen je WE nach Wahl des Käufers sortiert

Die Steckdosen und Großflächenschalter werden in der Farbe weiß oder beige installiert, Fabrikat Busch-Jaeger oder gleichwertig.

Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Elektromeister festgelegt.

Beleuchtungskörper werden nicht mitgeliefert.

## **18. Heizung / Lüftung:**

Im Heizungsraum wird eine Erdgas-Zentralheizung Fabrikat Buderus, Weishaupt, Junkers oder gleichwertig, mit gleitender Leistungsanpassung, witterungsgeführtem Temperaturregler mit Außenfühler, Stetig-Raumtemperaturregler mit Quarzschaltuhr, einstellbarer Nachtabsenkung und Wochenprogramm montiert. Behaglichkeit vermitteln die Fußbodenrücklauferwärmung sowie ein Handtuch- Heizkörper (einschließlich zusätzlicher elektrischer Heizpatrone) im Bad. Die Warmwasserversorgung wird durch Solarmodule annähernd flächengleich (sofern technisch möglich) als Indach-Montage auf dem Hausdach unterstützt. In allen übrigen zu beheizenden Räumen werden Plattenheizkörper installiert.

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über geleaste Meßeinrichtungen je Wohneinheit. Die individuelle Anordnung der Heizungsinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Heizungs- und Sanitärmeister festgelegt.

Dem Lüftungskonzept entsprechend werden ggf. nutzerunabhängige Lüftungstechnische Maßnahmen vorgenommen.

## **19. Fußbodenbelag:**

Alle Räume erhalten einen Fliesenboden mit Holz-Sockelleiste. Der Materialpreis für sämtliche Fliesen beträgt bis 30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Katalog- Verkaufspreis). Im Bereich von Wandfliesen entfallen die Sockelleisten. Alternativ können Laminat- oder Teppichbeläge verlegt werden.

## **20. Fliesenarbeiten:**

Die Bodenfliesen werden parallel zur Wand mit Sockelleisten verlegt. Wandfliesen im Bad werden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m verlegt, im Duschbereich ca. auf Höhe der Duschtrennwand.

In der Küche wird ein Fliesenspiegel an der Installationswand von ca. 2,5 m<sup>2</sup> gefliest.

Der Materialpreis für sämtliche Fliesen beträgt bis 30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Katalog- Verkaufspreis).

Alle Eckanschlüsse werden dauerelastisch versiegelt, in Türbereichen zwischen zwei gefliesten Räumen mit Dehnungsfugen. Alle gefliesten Wandaußenecken erhalten als Kantenschutz Abschlusschienen wahlweise aus farblich abgestimmten PVC oder Edelstahl.

## **21. Malerarbeiten:**

Alle Decken- und Wandflächen werden mit Malerflies tapeziert und mit wischfester, heller Dispersionsfarbe deckend gestrichen. Farbauswahl nach Muster.

Die Decken in den Wohnräumen erhalten umlaufende Stuckzierleisten.

## **22. Kamine:**

Alle Wohnungen werden mit Kaminzügen, abgenommen durch den Bezirksschornsteinfeger, hergestellt. Hier werden Gas-Kaminöfen der Marke Faber oder gleichwertig installiert. Die Standorte liegen fest und sind nicht veränderbar. (Der Material- Katalogpreis der Kamine beträgt EUR 3.000,- brutto). Mehrpreispflichtig sind eventuell andere, individuell bemusterte Gas-Einbaukamine. Die Bemusterung der Gas-Kaminöfen erfolgt im Kaminstudio „Boden & Ristau“ in Rostock an der B110.

### **23. Treppenhaus:**

Das Treppenhaus erhält Stahlbeton-Treppen mit Betonsteinplatten oder Fliesenbelag einschließlich Sockelleisten. Die Geländer sind aus geschmiedetem Stahl, pulverbeschichtet (entsprechend Balkongeländer) und mit Bankirai-Holzhandlauf. Ein Saubertritt im Eingangsbereich mit einer Größe von ca. 100 x 120 cm und vor jeder Wohnungseingangstür mit einer Größe von ca. 40 x 60 cm (Hersteller Aco oder gleichwertig) sorgt für Reinlichkeit.

Die Wände im EG werden ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber mit Malerflies tapeziert und gestrichen.

### **24. Aufzüge:**

Jedes Treppenhaus im Haus 1 ( Eingang A und Eingang B ) erhält eine hochwertige geräuscharme und behindertenfreundliche Aufzugsanlage von der Tiefgarage bis zum 2. Dachgeschoß mit Komfortausstattung, ansprechender Innenverkleidung und moderner Steuerungsanlage.

### **25. Balkone:**

Die Tragkonstruktion der Balkone wird als Betonkragplatte mit Zierkante gearbeitet. Der Belag wird aus Riffelholzdielen in Bankirai ausgeführt. Die Geländer werden farblich, aus pulverbeschichteten Metall mit Holzhandlauf (Bankirai), entsprechend Detailzeichnungen hergestellt.

Auf dem Erker wird eine Balkonanlage errichtet. Der Belag wird aus Riffelholzdielen in Bankirai ausgeführt.

### **26. Außenanlage:**

Die Grundstücksauffahrt, und die Wege zu den Hauseingängen sowie die Terrassen werden in Flachbettklinker "farblich abgestimmt" gepflastert. Podeste sowie Kantsteine und Nackenstützen (Weg- und Flächenbegrenzungen) werden mit Granit eingefasst. Die Gartenflächen werden mit Zierbewuchs, Heckenpflanzung und Rollrasen angelegt. Die Terrassen der Wohnungen im Erdgeschoß werden durch Bühnen (wenn vorhanden) sonst durch Hecken als Sichtschutz getrennt hergestellt. Die Abdeckung der Tiefgarage erfolgt als gestaltete Gartenfläche mit kleiner Wasseranlage.

### **27. Sonstiges:**

Grundsätzlich sind individuelle Farbgebungen und Gestaltungen sowie Grundrisse und Raumaufteilungen in den Häusern möglich. Das Maß der Änderungen ist abhängig vom Bautenstand. Sie müssen jedoch mit dem Verkäufer abgestimmt werden.

Konstruktionsbedingt können sich in den Räumlichkeiten Versorgungsschächte bzw. Vorsprünge (z.B. Steigeleitungen) befinden, die keine Berücksichtigung in den Zeichnungen und Exposé finden. Die zeichnerischen Darstellungen dienen der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich als Ausführungsdetail. Für Einrichtungszwecke sind die Maße grundsätzlich am fertigen Bau zu entnehmen.

Die Bemusterungen aller Einbauten werden im Bauzentrum „MV“ in Güstrow (Nähe A19) individuell nach Terminabsprache durchgeführt.

Ausnahme: Kamin – Bemusterung im Kaminstudio „Boden & Ristau“ in Rostock, direkt neben der Autobahnabfahrt A19 Rostock-Süd.



**28. Mehr und Minderleistungen:**

Schriftlich vereinbarte Mehr- und Minderleistungen bzw. Eigenleistung sind bei rechtzeitiger Vereinbarung möglich. Sie dürfen jedoch den Bauablauf nicht behindern.

Stand: 16.02.2011