



THE GREEN MAPLE
CANADA'S HOMES



ANLAGE 2 ZUM VERTRAG FÜR PLANUNG, BAULEITUNG UND BAULEISTUNGEN

BAUBESCHREIBUNG

Allgemeines

Die nachfolgende Baubeschreibung umfasst die in der Kostenobergrenze enthaltenen Leistungen und Produkte. Technische Änderungen bleiben vorbehalten. Dieses gilt insbesondere, falls aus technischen Gründen und/oder aufgrund von Lieferschwierigkeiten und/oder behördlichen Auflagen Änderungen notwendig werden, vorausgesetzt, dass damit keine Wertminderung verbunden ist und die Änderungen für den Auftraggeber zumutbar sind.

Die erforderlichen Architektur- und Ingenieurleistungen werden durch den Architekten + Ingenieur Karl-Heinz Urban erbracht, so wie sie im VERTRAG FÜR PLANUNG, BAULEITUNG UND BESONDERE LEISTUNGEN BEI DER HERSTELLUNG FÜR BAUWERKE dargestellt sind. Der Bauherr kooperiert in der nachfolgend dargestellten Form, siehe hierzu auch das Merkblatt "BAUUNTERLAGEN"

Versicherungen, Genehmigungen und Gebühren

Der Bauherr versichert auf eigene Kosten während der gesamten Bauzeit das Bauvorhaben. Versicherungsumfang ist eine Bauherrenhaftpflicht- und eine Bauwesenversicherung. Eine Gebäudeversicherung, insbesondere die Rohbaufeuerversicherung muss ebenfalls abgeschlossen werden. Darüber hinaus erledigt der Bauherr alle anfallenden Gebühren für Genehmigungen, Baugrundsondierungen und weitere mit der Errichtung des Bauwerks verbundene Gebühren.

Allgemeines

Die bauliche Anlage wird nach den DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und nach den Erfordernissen der Statik erstellt. Die Errichtung erfolgt als KfW-Energieeffizienzhaus 70 auf Basis der EnEV 2014.

Vermessung

Das zu erstellende Bauwerk muss nach Lage und Höhe auf dem vorgesehenen Baugrundstück eingemessen und eingewinkelt werden. Die Einmessung erfolgt durch das zuständige Katasteramt bzw. einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf Kosten des Bauherrn.

Baustelleneinrichtung

Baustrom und Bauwasser sind vor Baubeginn vom Bauherrn einzurichten. Weiterhin trägt der Bauherr die während der Bauzeit anfallenden Verbrauchskosten. Der Baustromkasten muss über mindestens 3 x 220 V mit 16 A und 1 x 380 V mit 35 A verfügen. Der Wasseranschluss muss mindestens 3 Bar Wasserdruck liefern und einen 3/4-Zoll-Anschluss haben. Der Bauherr sorgt für die Absicherung und die Baufreiheit auf dem Baugrundstück und stellt das vorgeschriebene Bauschild. Der Bauplatz ist bebauungsfähig. Für Arbeits- und Lagermöglichkeiten sind ausreichende Flächen nachzuweisen.

Erdarbeiten

Die Materialtransporte erfolgen mit Schwerlastfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von bis zu 40 t. Der Bauherr stellt eine befestigte Anfahrtmöglichkeit für diese Transportfahrzeuge bzw. den Montagekran bis 1 m an den Baukörper heran zur Verfügung. Grundlage für den genannten Hauspreis sind folgende Annahmen: waagerechtes Terrain im Bereich des Baukörpers, Oberboden (Mutterboden) in einer Schichtdicke von 20 bis 30 cm, tragfähiger Boden der Bodenklasse 1-4, keine Schicht- und Stauwassergefahr bis zur Ebene von 50 cm unterhalb der Gründungskante, angenommene zulässige Bodenpressung von $d = 150 \text{ kN/m}^2$. Der vorhandene Mutterboden im Bereich des Baukörpers wird in 20 bis 30 cm Stärke abgetragen und seitlich auf dem Grundstück gelagert. Zur Erreichung der geforderten Sockelhöhe über Terrain kann es notwendig werden, dass Füllmaterial eingebaut werden muss. Diese Leistung ist nicht im Hauspreis enthalten, ebenso wenig eine eventuelle Abfuhr überschüssiger oder die Anfuhr fehlender Bodenmaterialien.

Rohbau

Fundament und Sohle

Die Gründung wird in der erforderlichen Betongüteklasse mit konstruktiver Rissebewehrung nach der Statischen Berechnung hergestellt. Leerrohre für Elektro, Gas bzw. Wärmepumpe und Wasser werden unter der Fundamentplatte verlegt, wenn das Bauvorhaben nicht unterkellert ist.

Kellergeschoss

Auf Wunsch des Bauherrn kann die Errichtung eines Kellers ausgeführt werden, dessen Kosten nicht im Hauspreis enthalten sind. Die Baubeschreibung wird bei Bedarf in einer Anlage hierzu dargestellt.

Garage

Auf Wunsch des Bauherrn kann die Errichtung einer Garage ausgeführt werden, deren Kosten nicht in der Kostenobergrenze enthalten sind. Es handelt sich um eine Zusatzleistung, deren Baubeschreibung bei Bedarf in einer Anlage dargestellt wird.

Obergeschosse

Aufbau der Außenwände: Holzständerbauweise mit 2 x 6 Hölzern (140 mm starker Wandkern) mit GK-Platten innen, Dampfsperre, 140 mm Dämmung, Sperrholz, Windpapier und Vynil-Verkleidung auf Lattung. Innenwände Holzständerbauweise mit GK-Platten beidseitig, Dämmung.

Die Erdgeschossdecke ist bei Häusern mit ausgebautem Dachgeschoss als Holzbalkendecke vorgesehen. Die Wärmedämmung wird jeweils lose auf der Unterkonstruktion verlegt. Verschalungen von Balkendecken und Dachinnenseiten in Trockenbauweise mit Gipskarton und Dampfsperre. Die Platten sind stumpf gestoßen. Das Verspachteln der Stoßfugen und der sichtbaren Teile der Befestigungsmittel ist nicht im Hauspreis enthalten.

Schornstein: Auf Wunsch des Bauherrn kann ein Schornstein aus typengeprüften Fertigteilen mit den erforderlichen Anschlüssen erstellt werden, dessen Kosten nicht im Hauspreis enthalten sind.

Zimmererarbeiten: Die Dachkonstruktion wird aus Nadelholz S 17 gefertigt. Die Holzstärken richten sich nach den statischen Berechnungen bzw. den konstruktiven Erfordernissen. Der Dachstuhl wird als Walmdach oder Satteldach aus Fertigbindern errichtet.

Dachdeckerarbeiten: Die Eindeckung erfolgt mit Bitumenschindeln. Die Farbauswahl für die Schindel erfolgt auf Wunsch des Bauherrn bzw. nach der Vorgabe der örtlichen Genehmigungsbehörde.

Enthalten sind alle notwendigen Formteile, Lüftungselemente und Dunstabzugshauben.

Vom Standard abweichende Eindeckungen sind nicht im Hauspreis enthalten.

Dachüberstände: Alle Überstände ergeben sich aus den konstruktiven Erfordernissen. Die Trauf- und Ortgangsschalung wird aus Vinylprofilen hergestellt.

Der notwendige Wetterschutzanstrich aller sichtbaren Holzkonstruktionen ist Bestandteil des Gewerkes Malerarbeiten und somit nicht im Hauspreis enthalten.

Klempnerarbeiten: Es werden sichtbar vorgehängte, rechteckige Dachrinnen und Fallrohre aus Vinyl mit allen erforderlichen Formstücken angebaut. Die Fallrohre werden an den Traufseiten bis 30 cm oberhalb der Terrainhöhe montiert.

Die Lieferung und Montage der notwendigen Standrohre muss im Zuge der Verlegung der Anschlussleitungen für die Oberflächenentwässerung erfolgen und ist somit nicht im Hauspreis enthalten.

Spitzboden: Die Dachkonstruktion mit Fertigbindern ermöglicht keinen Ausbau im Spitzbodenbereich.

Ausbau

Fenster, Balkontüren und Fensterbänke

Tischler- und Glaserarbeiten: Die senkrechten Fenster- und Fenstertürelemente werden als weiße Kunststofffenster amerikanischer Bauart mit einer Wärmeschutz-Isolierverglasung ($k\text{-Wert} = 0,9 \text{ W/m}^2$) eingebaut.

Die Anzahl, Öffnungsart und Anordnung der Fenster ergibt sich aus der Architekturplanung. An allen senkrechten, nicht feststehenden Fenstern werden Beschläge nach Öffnungsart angebaut.

Dachflächenfenster, z.B. Fabrikat „Velux“ oder gleichwertig sind nicht im Hauspreis enthalten, ebenso wenig farbige Gestaltung der Kunststofffenster, Sprossenfenster und Holzfenster.

Außenfensterbänke sind wegen der Bauart der nordamerikanischen Fenster nicht vorhanden.

Innenfensterbänke sind entweder in Fliesenflächen gefliest wie im Wandbereich, sonst GK-Verkleidung.

Bei bodentiefen Fensterelementen werden keine Fensterbänke, Rollschichten und Trittstufen eingebaut außer den am Element vorhandenen.

Ist in der Planung eine Garagentür vorgesehen, so ist diese elektrisch betrieben.

Hauseingangstür

Die Hauseingangstür besteht aus einer massiven Rahmenkonstruktion aus Stahl-Kunststoff, Farbe weiß. Es handelt sich hierbei um eine einflügelige Tür, lichter Durchgang ca. 85 cm.

Hauseingangspodest ist Eigenleistung des Bauherrn.

Fliesenarbeiten

Die Fliesenarbeiten sind im Hauspreis für Bad und WC türhoch, in der Küche als Fliesenspiegel, dazu Bodenfliesen in diesen Räumen enthalten, schlicht weiß bis 15 €/m² brutto, Verlegung im Dünnbettverfahren einschl. der Vorbereitung des Untergrundes.

Treppen

Als Ausstieg zum Dachbereich ist eine Bodenluke mit Bodeneinschubtreppe, bei ausgebautem Dachgeschoss ist eine Holztreppe mit offenen Stufen geplant.

Innentüren

Standardtüren sind formgestaltete Innentüren in der Farbe uni weiß mit Futter, Bekleidung und eingelegter Dichtung. Das Türblatt verfügt über eine Verbundmittellage für normale Beanspruchung im Wohnbereich (Solid Core). Griffgarnituren lt. Musterkollektion. Die Anzahl und Anordnung der Türen ergibt sich aus der Entwurfsplanung.

Heizungsanlage

Vorgesehen ist eine EnEV-2014-gemäße Nutzenergieerzeugung mit Erreichung des KfW-Energie-Effizienzhaus-70-Standards, nämlich eine Sole-Wasserwärmepumpe ohne zusätzlichen Pufferspeicher, bzw. eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, je nach Zulässigkeit im Baugebiet. Diese wird im HWR/HA installiert. Auf Wunsch wird alternativ eine Brennwert-Gastherme mit Warmwasserbereitung, Pufferspeicher, Heizungsunterstützung und Trinkwassererwärmung durch Solarelemente eingebaut, wenn die Dachform und -Größe, so wie die Himmelsrichtung, örtliche Bauvorschriften und Verfügbarkeit von Gaszuleitung zum Grundstück dies zulassen. Die Heizwärmeverteilung erfolgt durch eine außen- und raumtemperaturgesteuerte Fußbodenheizung.

Fußbodenaufbau

Erdgeschoss: Als schwimmender Estrich in der notwendigen Stärke mit wahlweise Hochflorteppichboden, Laminat oder Parkett, Preisklasse Material bis 25,00 €/m² brutto.

Dachgeschoss: Trittschalldämmung und Trockenestrich, darauf wahlweise Hochflorteppichboden, Laminat oder Parkett, Preisklasse Material bis 25,00 €/m² brutto.

Sanitärinstallation

Wasserentsorgung: Die Abflussrohre sind nach den örtlichen Vorschriften aus Kunststoff. Sie werden von den Objekten auf kürzestem Wege zur Außenkante des Baukörpers geführt und mit allen notwendigen Formstücken frostsicher unter der Fundamentplatte eingebaut und über dem Dach entlüftet.

Der Bauherr ist für den Anschluss seines Hauses an die Ver- und Entsorgungsnetze verantwortlich und stellt diese auf eigene Kosten her.

Wasserversorgung: Die Zuleitung ist durch den Bauherrn von der örtlich vorhandenen Wasserversorgung zum HWR mit einem zugelassenen Zähler zu legen.

Die Sanitärinstallation beginnt nach der Wasseruhr. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden zu den Entnahmestellen und zur Heizung verlegt. Die Warmwasserleitung wird isoliert und als Zirkulationssystem hergestellt. Die Küche erhält eine Kalt- und Warmwasserzuleitung und einen Abfluss für die Spüle. Im HWR wird eine Kaltwasserzuleitung und ein Abfluss für die Waschmaschine installiert. Das WC erhält eine Kalt- und eine Warmwasserzuleitung und je einen Abfluss für das Waschbecken und das WC-Becken. Das Bad erhält eine Kalt- und eine Warmwasserzuleitung sowie je einen Abfluss für Handwaschbecken, Badewanne und WC.

Sanitärobjekte

Die Farbe der Sanitärobjekte ist nach Wahl des Bauherren. Im Badezimmer ist eine Einbauwanne, ca. 75 x 170 cm groß, mit verchromter Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, Brauseschlauch, sowie

Handbrause mit Gelenkstück und Wandhalter vorgesehen. Wandhängendes WC mit Kunststoffsitz, Sanitär-Keramik-Waschtisch ca. 65 cm im Badezimmer. Porzellanablage, Spiegel, Papierrollenhalter, Handtuchhalter. Das Gäste-WC wird mit Handwaschtisch ca. 45 cm mit verchromter Einhebelmischbatterie, wandhängendes WC mit Kunststoffsitz, Porzellanablage, Spiegel und Papierrollenhalter ausgerüstet. Auf Wunsch werden amerikanische Objekte eingebaut. Dann ist der Einbau von wandhängenden WCs nicht möglich. Werden Duschen ausgeführt, sind diese bodengleich ohne Duschwanne.

Elektroarbeiten

Die Hauptleitung ist durch den Bauherrn über das örtlich zuständige Versorgungsunternehmen einschließlich Hausanschluss und Zähler im HWR herzustellen. Die Elektroanlage wird nach den Bestimmungen der VDE und unter Berücksichtigung der Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens erstellt. Ein Potentialausgleich aus verzinktem Bandstahl wird in die Fundamentplatte eingebaut.

Die Anschlussleitung zwischen dem Hausanschluss und dem Zählerschrank (ca. 3 m) sind im Festpreis enthalten, sofern der Hauptanschluss innerhalb des Gebäudes liegt. Installationen außerhalb des Gebäudes sind im Hauspreis nicht berücksichtigt.

Anschlüsse

Flur/Diele: 1 Lichtauslass mit Wechselschaltung, 1 Steckdose, 1 Leerrohr/Leerdose für Telefon (wahlweise hier oder im Wohnzimmer).

Küche: 1 Deckenlichtauslass mit Wechsel- oder Ausschaltung, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Steckdose für Dunstabzug, 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine, 1 Herdanschlussdose (Drehstromanschluss), 4 Doppelsteckdosen, wahlweise 2 Lichtauslässe mit Ausschaltung oder 2 Steckdosen

Wohnzimmer: 1 Deckenlichtauslass mit Ausschaltung, ggf. Wechselschaltung, 1 Doppelsteckdose bei Antennen, 1 Leerrohr und 1 Leerdose für Antenne, 4 weitere Doppelsteckdosen nach Wahl,

Essplatz: 1 Deckenlichtauslass mit Ausschaltung, 2 Doppelsteckdosen,

HWR: 1 Deckenlichtauslass mit Ausschaltung, 1 Ausschaltung, 4 Doppelsteckdosen, Anschluss Heizung

wenn HAR gesondert: 1 Deckenlichtauslass mit Ausschaltung, 2 Doppelsteckdosen,

Gäste-WC: 1 Wandauslass mit Ausschaltung, 1 Steckdose.

Schlafzimmer: 1 Deckenlichtauslass mit Ausschaltung, ggf. Wechselschaltung, 1 Steckdose, 3 Doppelsteckdosen.

Kinderzimmer oder sonstiger Raum bis 20 m²: 1 Deckenlichtauslass mit Ausschaltung, ggf. Wechselschaltung, 1 Steckdose, 3 Doppelsteckdosen.

Bad: 1 Deckenlichtauslass mit Ausschaltung, 1 Wandauslass mit Ausschaltung, 1 Feuchtraumsteckdose am Waschtisch, 2 Doppelsteckdosen

Schwachstromanlage: Klingelanlage mit Druckknopf an der Haustür, mit Summer bzw. Gong in der Diele.

Installation: In den Wohnräumen wird grundsätzlich eine Hinterwandinstallation eingebracht, Mantelleitung in den Decken.

Material: Es werden grundsätzlich Hinterwandsteckdosen- und Schalter von Markenherstellern installiert. Auswahl aus dem Musterprogramm des Unternehmers.

Beleuchtungskörper sind bauseitige Leistungen.

Eine zentrale Staubsaugeranlage wird eingebaut.

Sonstiges:

Malerarbeiten so wie sämtliche Nebenleistungen dieser Gewerke sind im Hauspreis berücksichtigt.

Küche im L-Format im nordamerikanischen Stil mit E-Geräten ist eingeschlossen.

Während der bauüblichen Trocknungs- und Setzungsphase können geringfügige Veränderungen an den sichtbaren Oberflächen entstehen. Das stellt keinen Mangel dar, da hierfür DIN-Normen maßgeblich sind.

Eine spätere bauseitige Gartengestaltung muss sicherstellen, dass die Fundamente in den vorgesehenen frostfreien Bodenbereichen verbleiben.