

# Haus Blumenhof

· Seebad Heringsdorf ·

---

*Baubeschreibung*

### **Bauherr:**

Reinhard Bickmann  
Lyonel-Feininger-Straße 43  
17429 Neppermin

### **Planung:**

Architekt BDA und Stadplaner  
Dipl. Ing. Achim Dreischmeier  
Siemensstraße 25  
17459 Ostseebad Koserow

### **Projektsteuerung:**

beratender Ingenieur  
Dipl. Bauing. Ralf Hoth (FH)  
Delbrückstraße 29  
17424 Seebad Heringsdorf

### **Allgemeine Hinweise**

Die vorliegende Bau- und Leistungsbeschreibung umfasst alle Leistungen, die mit dem Notarvertrag im Rahmen des vereinbarten Festpreises ausgeführt werden. Alle nicht aufgeführten erforderlichen Leistungen entsprechen dem Planungsstand des Gebäudes.

Änderungen der Planung und der Bauausführung bleiben vorbehalten, sofern sie durch behördliche Auflagen oder Bedingungen erforderlich werden, soweit diese sich technisch und wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich nicht wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken.

Soweit Preise angegeben werden, handelt es sich um Bruttopreise in Euro, welche die geltende Mehrwertsteuer in Höhe von 19 % enthalten.

Darüber hinaus können Sonderwünsche zur Ausstattung, Leistungsabgrenzung und Ausrüstung durch Zusatzverträge auch direkt mit den dann gebundenen Firmen geregelt werden. Die Planung, Bauleitung und die gesamte Koordinierung der einzelnen Arbeitsschritte sowie die komplette Übernahme aller notwendigen Abstimmungen und Organisationen einschließlich der Zusammenarbeit mit Behörden, Ämtern, Versorgungsbetrieben werden durch einen ortsansässigen beratenden Ingenieur übernommen. Hierzu haben wir Herrn Dipl. Bauing. Ralf Hoth (FH) gebunden.

### **1. Herrichten des Baugrundstückes**

Der Mutterboden wird abgeschoben und seitlich gelagert. Das Gelände wird gemäß den geplanten Höhenkoordinaten eben planiert. Die Bausohle wird planiert und fachgerecht verdichtet, ein Verdichtungsnachweis wird hierzu erstellt.

Die Grob – und Feineinmessung erfolgt durch die ausführende Firma, die Endeinmessung für die Eintragung in die Katsterunterlagen obliegt dem Bauherrn.

## **2. Gründung**

Das Gebäude wird auf Gründungspfähle und einen Stahlbetonplatte mit umlaufender Frostschräge gegründet, eine Unterkellerung erfolgt nicht. Die Gründung richtet sich nach den statischen Berechnungen. In der Regel werden die Gründungsarbeiten wie folgt ausgeführt:

Auf das Bausohlenplanum wird eine Sauberkeitsschicht aufgetragen. Die Stärke richtet sich nach den statischen und bautechnischen Erfordernissen.

Die Bodenplatte wird aus Stahlbeton nach den statischen Berechnungen hergestellt.

Die Bewehrung wird nach den statischen Berechnungen hergestellt und in die Bodenplatte eingebracht. Für die Medienzuführungen werden Leerrohre eingelegt.

Der Fundamenterder wird aus verzinktem Bandstahl für Strom und Wassererdung mit einer Anschlussfahne für die Erdung nach den VDE Vorschriften eingebracht.

Die Abdichtungsarbeiten gegen Bodenfeuchte werden gem. DIN 18195 mit einer Flächenabdichtung ausgeführt.

## **3. Außenwände**

Alle Außenwände werden in Prorenbeton bzw. aus Fertigteilelementen gem. den bauphysikalischen und statischen Anforderungen hergestellt, anschließend an der Außenseite mit einem Oberputz versehen. Die Fassadengestaltung wird nach dem Farbkonzept des Architekten ausgeführt.

Im Sockelbereich wird ein Sockelputz aufgebracht.

## **4. Innenwände**

Alle tragenden Innenwände werden in Kalksandstein bzw. aus Fertigteilelementen gem. den statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt.

Nichttragende Innenwände werden als Gipskartonständerwände ( doppelt beplankt ) im Trockenbau bzw. aus Gipsdielen , gem. den schallschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt.

## **5. Geschossdecken**

Alle Geschossdecken werden als Massivdecken gem. den statischen Berechnungen ausgeführt-

## **6. Dachkonstruktion / Dachdeckung**

Das Dach wird als Flachdach gem. den statischen Berechnungen und den Anforderungen der Flachdachrichtlinie ausgeführt. Abdichtungen erfolgen nach den geltenden Regeln der Technik und den bauphysikalischen Erfordernissen.

Dachrinnen, Kehlen und Fallrohre werden in Zink ausgeführt. Die Standrohre erhalten eine entsprechende Reinigungsklappe.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers erfolgt auf dem Grundstück selbst.

## **7. Dämmarbeiten**

Die Dimensionierungen von erforderlichen Dämmungen in diversen Bauteilbereichen erfolgen entsprechend den Berechnungen aus Statik, Wärme – und Schallschutz.

## **8. Wandbeläge**

Alle Innenseiten der Außenwände und gemauerte Innenwände erhalten Gips- bzw. in den Bädern einen Kalk- Zementputz.

Sanitärräume werden wandhoch gefliest. Alle Fliesen entsprechen der Qualität 1. Sortierung mit einem Materialpreis in Höhe von 30,00 €/m<sup>2</sup>. Die Formate beschränken sich auf 20 x 20 und auf 15 x 20 cm. Alle

Fliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt.

Alle Innenwände der Wohnungen erhalten einen Feinspachtelputz in der Farbe weiß ( RAL 9016).

Treppenhäuser erhalten einen wischfesten Farbanstrich in der Farbe weiß ( RAL 9016).

## **9. Deckenoberflächen**

Alle Massivdecken ( Sichtbetonflächen oder Deckenputz ) der Regelgeschosse sowie die Dachgeschossdecke werden mit einem Malervlies beklebt und weiß ( RAL 9016 ) gestrichen.

## **10. Bodenbeläge**

Alle begehbaren Flächen erhalten einen schwimmenden Estrich als Zementestrich auf einer entsprechenden Wärme- und Trittschalldämmung mit Randdämmstreifen. Die Ausführungen erfolgen nach den Berechnungen aus der Statik, Wärme- und Schallschutz.

Die Bäder werden werden mit Fussbodenfliesen belegt. Alle Fliesen entsprechen der Qualität 1. Sortierung mit einem Materialpreis in Höhe von 30,00 €/m<sup>2</sup>. Die Formate beschränken sich auf 20 x 20 und auf 30 x 30 cm. Alle Fliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt.

Alle sonstigen Räume werden mit einem Fertigparkett belegt. Die einzelnen Beläge sind von den Erwerbern zu bemustern, hierbei ist ein Materialwert in Höhe von 25,00 €/m<sup>2</sup> kalkuliert.

### **11. Treppen**

Alle Treppen und Podeste in den Treppenhäusern werden als Stahlbetontreppe ( Fertigteile ) ausgeführt und mit einem Natursteinbelag belegt.

Die Geländer werden in Stahl gefertigt und farblich endbehandelt. Der Handlauf wird in Holz ausgeführt.

### **12. Fenster**

Die Fenster werden aus Kunststoff ( Dreh- und Kippfunktion ) mit Wärmeschutzglas und „ warmer Kante „ im Glasrandverbund ausgeführt.

Die Oberflächenfarbe der Fenster wird innen und außen gem. dem Farbkonzept des Architekten ausgeführt.

Aufgesetzte Rollläden mit einer mechanischen bzw. elektronischen Gurtwicklung und Insektenschutzrollos könne als Sonderleistung vom Erwerber ( vor der Fenstermontage ) gesondert beauftragt werden.

Die Außen- und Innenfensterbänke werden aus Naturstein gefertigt.

### **13. Haustür**

Die Ausführung erfolgt in Kunststoff, analog den technischen Kennwerten der Fenster. Die Hauseingangstür enthält eine 5 Punktverriegelung und einen Sicherheitsbeschlag.

### **14. Innentüren**

Alle Türen in den Wohnungen sind Röhrenspantüren mit einer Oberfläche im Holzdekor. Die Türzargen sind Stahlelemente welche farblich endbehandelt werden. Die Zimmertüren erhalten Beschläge nach den Vorgaben des Architekten.

### **15. Sanitärinstallation**

Alle Abwasserleitungen für Schmutzwasser werden aus HAT- Kunststoffrohr ausgeführt. Fallstränge werden mit Schallschutzrohr ausgeführt. Alle Kalt- und Warmwasserrohre werden in Kupfer / Kunststoffrohr hergestellt.

Die Anordnung der Sanitärobjekte erfolgt entsprechend den Grundrisszeichnungen.

Einbaudusche 90 x 90 cm mit Duschtrennwand ( Kunstglas ) und Brausthermostat mit Brausegarnitur ( Fabrikat Grohe und glw. ).

1 Porzellanwaschtisch 65 cm breit ) Fabrikat Keramag und glw. ) mit einer Einhandmischgarnitur für Warm- und Kaltwasser ( Fabrikat Grohe und glw. ).

Über dem Waschtisch wird ein Siegel entsprechend den Fliesenformat ( z.B. 60 x 90 ) mit Ablage eingebaut.

Wandhängendes WC ( Fabrikat Keramag und glw. ) mit eingebauten Spülkasten.

## **16. Haustechnik**

Die Wohnungen erhalten eine zentrale Gasheizung mit Brennwerttechnik, welche im Hausanschlussraum installiert wird.

Alle Wohnräume erhalten Plattenheizkörper mit Thermostaten. In den Bädern wird je ein Handtuchheizkörper 180 x 60 cm in der Farbe weiß montiert.

Warmwassererzeugung erfolgt über Durchlauferhitzer (elektronisch ) jeweils in den einzelnen Wohnungen, deren Anordnung erfolgt vorzugsweise in den Bädern, bzw. wird eine zentrale Warmwasserbereitung im Hausanschlussraum vorgesehen.

In der Küche sind ein Kaltwasseranschluss sowie eine Abflussleitung für den späteren

Anschluss einer Spüle und einem Geschirrspüler vorgesehen.

Im Hausanschlussraum / Abstellraum wird ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen.

## **17. Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation erfolgt unter Beachtung der geltenden VDE Richtlinien in mittlerer Ausstattung.

In der Wohnung ist die Standardinstallation unter Putz vorgesehen.

Ein Anschluss für das Kabelnetz VHF und UHF bzw. ein Satellitenanschluss, sowie ein zentraler Telefonanschluss werden vorbereitet.

Eine Briefkastenanlage mit Klingelanlage wird im Eingangsbereich errichtet.

## **18. Außenanlagen**

Alle Außenanlagenarbeiten und deren Gestaltung ( Zufahrt, Stellplätze, Gehwege, Einfriedungen, e.t.c. ) erfolgen nach der Außenanlagenplanung des Architekten.

## **19. Möblierungen**

Alle in den Plänen dargestellten Einrichtungen ( Küchen, Möbel, KFZ e.t.c. ) mit Aus-

nahme der Sanitäreinrichtungen gehören nicht zum Leistungsumfang und stellen lediglich Vorschläge zur Einrichtung dar.

## **20. Erschließung und Medien**

Das Grundstück wird voll erschlossen.

## **21. Gewährleistung**

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB und läuft über 5 Jahre. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen ( z.B. Heizungsanlagen, Leuchtstoff- bzw. Glühlampen, Türsprechanlagen u.ä. ). Für Gewährleistungsfristen entsprechend der VOL bzw. der Hersteller geltenden Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei derartigen technischen Anlagen ist der Vertragsabschluss für regelmäßig wiederkehrende, fachkundige Überprüfung und Wartung durch den Erwerber ab Übergabe. Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen regelmäßigen Abständen nach Angaben des Herstellers der Farben bzw. Imprägnierung fachkundig nachbehandelt werden. Andernfalls entfällt jeder Anspruch auf die Gewährleistung. Risse im Massivholz, Putz und anderen Bauteilen , die auf Grund bauphysikalischer Vorgänge ( Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden ) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keine Gewährleistungsansprüche.

Das gilt ebenso für Schäden an Bauteilen, die durch übermäßige und unsachgemäße Beanspruchung sowie durch gewollte und ungewollte Beschädigung verursacht werden. Kanal- und Leitungsgräben werden mit Baugrubenaushubmaterial lagenweise verfüllt und verdichtet. Eine setzungsfreie Verdichtung ist technisch nicht möglich und rechtfertigt keine Gewährleistungsansprüche.