SETTELE
BAUUNTERNEHMUNG

BAUBESCHREIBUNG

über den
NEUBAU VON 2 DOPPELHÄUSER MIT GARAGEN UND CARPORT
in 82205 Gilching, Am Kesselboschen 22

GEBÄUDEDATEN

Beim zu errichtenden Gebäude handelt es sich um 2 unterkellerte Doppelhäuser mit zwei Garagen und eines Carports, nicht unterkellert.
Die beiden Wohngebäude haben die Außenmaße von 12,00 m x 10,50 m mit erdgeschossigen Anbauten.

PLANUNGSLEISTUNG

Wir erstellen für Sie die Werkplanung im Maßstab 1:50, mit den für uns erforderlichen Detailplänen, ebenso erstellen wir die statische Berechnung und den Brandschutz. Die GEG – Berechnung für ein KfW 55 Haus lt. Gebäudeenergiegesetz wird ebenso erstellt.

VERSICHERUNG

Bis zur Fertigstellung und Hausübergabe wird vom Generalunternehmer eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen. Dem Grundstückseigentümer wird ausdrücklich der Abschluss einer Bauherrenhaftpflicht und Feuer-Rohbauversicherung empfohlen.

ERDARBEITEN

Der Humus wird, soweit für die Durchführung des Bauvorhabens erforderlich, abgeschoben und an geeigneter Stelle, getrennt vom Aushubmaterial, auf dem Grundstück gelagert.

Aushub der Baugrube und Rohrleitungen für Abwasser und Tagwasser mit Lagerung auf dem Grundstück. Überschüssiges Aushubmaterial wird abgefahren.

Nach Fertigstellung der Fundamentierung bzw. der Betonaußenwände wird der Arbeitsraum mit dem vorhandenen Aushubmaterial fachgerecht lagenweise wiederverfüllt und verdichtet.

ENTWÄSSERUNGSARBEITEN

Regen- und Schmutzwasserleitungen im Erdbereich aus PVC-Rohren im erforderlichen Gefälle und Dimensionen verlegt, inklusiv einer **fäkalienfreien** Überflurhebeanlage für anfallendes Abwasser im Technik- bzw. Waschraum.

Die Abwasserleitungen von den Geschossen EG, OG und DG werden ca. 1 m unter Gelände nach außen geführt. Im Außenbereich werden die Schmutzwasserleitungen in den bestehenden Revisionsschacht eingeleitet.

Die Regenentwässerung wird in zwei neu zu errichtende Rigolen eingeleitet. Die Erdarbeiten dafür sind ebenso im Angebot enthalten.

BETON- UND STAHLBETONARBEITEN

Statisch tragende Bodenplatte durchgehend über beide Doppelhaushälften betoniert in WU - Beton C 25/30 (wasserundurchlässiger Beton), 25 cm stark einschließlich der erforderlichen Bewehrung mit seitlichen Abschalungen. Der Keller wird als „weiße Wanne“ ausgeführt.

Folie unter der Bodenplatte, gegen Entweichen des Zementleimes. Erdungsband mit Anschlussfahne nach Vorschrift sowie umlaufendes Fugenband in PVC zur zusätzlichen Absicherung gegen eintretende Feuchtigkeit zwischen Bodenplatte und Kellerumfassungswände.

Betonaußenwände im erdberührten Bereich in WU - Beton C 25/30, 24 cm stark inklusiv Einbau aller festgelegter Aussparungen, sowie Anschlussbewehrungen, geschalt mit Großflächenschalung. Baustahl lt. Erfordernis. Die kompletten Betonaußenwände erhalten eine 120 mm starke Perimeter-Dämmung gegen Wärmeverluste. Eine Dämmung unter der Bodenplatte ist mit 100 mm bzw. gem. GEG-Berechnung kalkuliert.

Sämtliche Decken (bis Decke über dem Obergeschoss) in Stahlbeton einschließlich notwendiger Bewehrung und Aussparungen für Installationen. Zur Vermeidung von Kältebrücken werden die Stirnseiten mit einem Dämmstoff versehen.

Fundamente für die Garagen werden frosttief gegründet in Beton C 20/25.

Sämtliche Keller-Fenster werden als weiße Kunststofffenster im Betonrahmen mit Dreh-Kippflügel und Isolierverglasung ausgeführt (U-Wert Glas 1,3 W/(m2 x K).).
Die Lichtschächte bestehen aus Betonfertigteilen einschließlich eines Gitterrostes, Maschenweite 30/10 mm, in verzinkter Ausführung.

Der Hobbyraum erhält weiße Kunststofffenster mit einem U-Wert Glas von 0,50 W/(m2 x K).

MAURERARBEITEN

Isolierung des Mauerwerks gegen aufsteigende Feuchtigkeit unter und über der ersten Schicht aller Ziegelwände im KG und unter der ersten Schicht der Außenwände im EG mit einer PVC-Sperrbahn.

Kellergeschoss-Innenwände aus Hochlochziegel, Mauerstärke lt. Erfordernis, einschl. notwendiger Türstürze bzw. Betonunterzüge. Aussparungen für die Installationsarbeiten werden nach Vorgabe angelegt.

Trennwände zwischen den Häusern werden im Kellergeschoss mit 2 x 17,5 cm breiten Wänden mit dazwischenliegender Mineraldämmung ausgeführt. Kellergeschoss 1 x Stahlbeton und 1 x Kalksandstein. Darüber liegenden Wände 2 x Kalksandstein.

In den 17,5 cm breiten Kommun wänden sind keine Installationen vorgesehen und sind ausgeschlossen.

Außenwände vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss aus Thermoplanziegel, 36,5 cm stark, (Wärmeleitzahl 0,08 [W/(mK)] geklebt, einschließlich aller Öffnungen.
Innenwände aus Ziegelmauerwerk in Hochlochziegel bis UK Decke bzw. im Dach bis UK Sparren. Mauerstärke entsprechend der Ausführungszeichnung bzw. lt. Erfordernis.

ZIMMERER- UND HOLZBAUARBEITEN

Mansarddach mit je einer Schleppgaube je Doppelhaushälfte aus Nadelholz.

Den Dachstuhl errichten wir zimmermannsmäßig als Holzkonstruktion und entsprechend den Vorschriften der erforderlichen statischen Gegebenheiten. Zusätzlich werden an der Traufe Lochbleche angebracht.

Die Holzkonstruktion besteht aus Sparren, Pfetten und oberseitige Holzweichfaserplatten (z. B. Pavatex-Platten) mit dampf - diffussionsoffener Sperrbahn bzw. sichtbaren Bretter für die Dachuntersicht in Fichte, grau gestrichen.

DACHDECKUNGSARBEITEN

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen auf die aufgebrachte Lattung, Farbe der Dachplatten Anthrazit, einschl. aller Formsteine für First und Ortgang. Die Firstziegel werden mit Klammern befestigt und liegen somit „trocken“ für die Entlüftung.

Aufgrund einer Windsogberechnung werden die betroffenen Dachplatten befestigt.

SPENGLERARBEITEN

Die Spenglerarbeiten des Wohnhauses werden in beschichteten Aluminiumblechen, Farbe Anthrazit (Fabrikat PREFA) ausgeführt.

- Regenfallrohre bzw. Dachrinnen mit Einlaufblech und Anschluss an die Entwässerungsarbeiten
- Anschlussbleche der Schleppgaube
- Anschlussbleche beim Carport
- Anschlussbleche bei den Vorbauten im EG.
- Wandabdeckung Trennwand
- Abdichtungen und Einblechung an den Türen im EG in Edelstahlblechen Farbe Silber.

TROCKENBAU DACHDÄMMUNG

Die Dachschrägen des Dachgeschosses erhalten zwischen den Sparren eine mineralische Wärmedämmung der Wärmeleitgruppe 035 und Stärke von 220 mm bzw. nach GeG Gesetz.

Um die Dämmung trocken zu halten wird raumseitig eine Dampfbremse angebracht. Die Lattung unter der Dachdämmung wird eingebracht und diese Flächen werden mit Gipskartonplatten verkleidet.
Die Dämmung beginnt am Kniestock und wird bis zum First eingebracht.

SANITÄRE INSTALLATION mit EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDEN

Sämtliche Brauchwasserleitungen werden in Edelstahl bzw. Mehrschichtverbundrohr ausgeführt, Verrohrung ab der Wasseruhr. Die Anlage erhält Zirkulationsleitungen, Zirkulationspumpe einschl. aller notwendigen Absperrvorrichtungen, Sicherheitsventile, Schmutzfilter und Druckminderer.

Abflussleitungen in hitzebeständigen Kunststoffrohren in entsprechenden Dimensionen vom KG bis teilweise über Dach als Entlüftung. Alle Leitungen in den Wohngeschossen unter Putz, im Heizungsraum und Kellerräumen teilweise auf Putz. Isolierung der Kalt-, Warm-, und Zirkulationsleitungen laut Wärmeschutzverordnung mit dämmender Umhüllung gegen Wärmeverluste.

Einrichtungsgegenstände

WC-EG:
Handwaschbecken (Größe 45cm), Einhebel-Mischbatterie verchromt,
1 Handtuchhaken verchromt und ein Kristallspiegel mit Befestigung
Wand-Tiefspül-WC mit WC-Sitz, Unterspülkasten und Papierhalter verchromt

OG-Bad:
1 Waschtisch (Größe 60 cm), Einhebel-Mischbatterien verchromt,
Handtuchhalter verchromt und ein Kristallspiegel mit Befestigung.
Wand-Tiefspül-.WC mit Sitz, Unterputzspülkasten und, Papierhalter verchromt.
Einbaubadewanne (170 cm x 75 cm) aus Acryl, Aufputz-Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie verchromt, Brauseschlauch (Metalleffekt), Wandhalter verchromt, Handbrause verchromt mit 2 Strahlarten.
Dusche mit gemauerter Wand (H = ca. 2,00 m), Boden gefliest mit Edelstahlrinne, Unterputz-Einhebel-Brausebatterie verchromt, Handbrause verchromt mit 2 Strahlarten und Glastür.

DG-Bad OPTIONAL:
Waschtisch (Größe 60 cm), Einhebel-Mischbatterien verchromt,
Handtuchhalter verchromt und ein Kristallspiegel mit Befestigung.
Wand-Tiefspül-WC mit Sitz, Unterputzspülkasten und, Papierhalter verchromt.
Dusche mit gemauerter Wand (H = ca. 2,00 m), Boden gefliest mit Edelstahlrinne, Unterputz-Einhebel-Brausebatterie verchromt, Handbrause verchromt mit 2 Strahlarten inklusiv Glastür und Glaswand.

Porzellan-Markenfabrikate: Waschtisch und WC nach Mustervorlage von DURAVIT Serie „durastyle“ oder IDEAL STANDARD Serie „connect“.
Armaturen nach Mustervorlage von HansGrohe Serie „Talis“. Grundausstattung verchromt

Küche: Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Spülmaschine sowie Abwasser.

KG - Technik: PVC-Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasser und Anschluss für Waschmaschine (mit Siphon).

1 Gartenwasseranschluss je Doppelhaushälfte mit frostsicherem Absperrhahn.

HEIZUNGSARBEITEN

Nach einer Wärmebedarfsberechnung wird die Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage entsprechend dimensioniert. Die Anlage wird als Kelleraufstellung je Doppelhaushälfte errichtet.
Die Anlage besteht aus einer Wärmepumpe **(Fabrikat Alpha-Innotec oder gleichwertig)** und einem getrennt regelbaren Brauchwasser – Erwärmer indirekt beheizt über die Wärmepumpe.

Sämtliche beschriebenen Räume erhalten Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung Diese ermöglichen eine individuelle Regelung der Raumtemperatur.
Die Steuerung der Anlage erfolgt witterungsabhängig über einen Außentemperaturfühler mit automatischer Zeitschaltuhr. Alle Rohrleitungen in den Wohngeschossen unter Putz, im KG teilweise auf Putz.

Die Heizungsanlage wird nach den jeweils geltenden Regeln der Technik ausgeführt.
Kellergeschoss: Fußbodenheizung in folgenden Räumen: Keller und Treppenhaus
Erdgeschoss: Fußbodenheizung komplett
Obergeschoss: Fußbodenheizung komplett, jedoch ohne Treppenhaus Flur
Dachgeschoss: Fußbodenheizung komplett, jedoch ohne Treppenhaus Flur

In den Bädern wird ein Standard-Handtuchheizkörper über den Heizungsvorlauf eingebaut.

LÜFTUNGSANLAGE

Liefern und montieren einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zur Feuchtigkeitsreduktion sämtlicher Geschosse.

Es werden Rohre im Haus verlegt und im Keller zentral zusammengeführt im Lüftungsgerät mit Filter und Wärmerückgewinnung.

Die Rohre der Lüftungsanlage werden auf der Decke unter dem Estrich verlegt. Die Ab- bzw. Zuluft wird über die Auslässe in der Decke abgeführt.

ELEKTROINSTALLATION

Zähler- und Unterverteilung werden nach den Vorschriften der Elektro-Versorgungs-Unternehmen (EVU) ausgeführt. KG, EG, OG und DG werden in flexiblen Kunststoffrohren unter Putz installiert. Im KG werden teilweise Leitungen auf Putz installiert.
Sprechanlage in Weiß mit einer Außenstation und einem Wandapparat innen.
Die Elektroinstallation umfasst sämtliche Leitungen ab dem Hausanschlusskasten. Für die genaue Anordnung der Brennstellen, Schaltungen und Steckdosen sind die Ausführungszeichnungen maßgebend, die mit dem Bauherrn und dem Elektriker abgesprochen sind.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Standard Rauchmelder Aufputz installiert.

ALLGEMEIN:

Sämtliche abgeschlossene Räume mit Fußbodenheizung erhalten Raumthermostate.

Sämtliche senkrecht verbaute Fenster erhalten im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss elektrische Rollladen mit Auf-Ab- Taster am Fenster.

Vom Kellergeschoss zum Dachgeschoss wird ein Leerrohr DN 50 mm für die Vorbereitung einer späteren PV-Anlage installiert.

Folgende Installation in den einzelnen Räumen:

Kellergeschoss:

TRH bzw. Flur:
1 Wechselschaltleitung für Treppe mit LA (LA = Lichtauslassdose)
1 Ausschaltleitung mit LA
1 Einfach-Schuko-Steckdose

Technik:
1 Ausschaltleitung mit LA
1 Einfach-Schuko-Steckdose
1 Anschluss für Waschmaschine (230 V/16 A)
1 Anschluss für Wäschetrockner (230 V/16 A)
1 Anschluss für Hebeanlage (230 V/16 A)
1 Anschluss Heizungsanlage pauschal für Luftwärmepumpe
1 Anschluss für Lüftungsanlage

Keller:
1 Ausschaltleitung mit LA
1 Zweifach-Schuko-Steckdose in der Ziegelwand
1 Einfach-Schuko-Steckdose in der Ziegelwand
1 Leerdose für Telefon bzw. Daten mit Steckdose
1 Leerdose für Antenne mit Dreifach Steckdose

Abstellraum:
1 Ausschaltleitung mit LA
1 Zweifach-Schuko-Steckdose in der Ziegelwand

ERDGESCHOSS:

Diele:
1 Wechselschaltleitung mit 2 LA
1 Einfach-Schuko-Steckdose
1 Türsprechanlage mit einer Türstation.
1 Ausschaltleitung mit LA (Eingang) von innen schaltbar.

WC:
1 Ausschaltleitung mit LA
1 Einfach-Schuko-Steckdose

Wohnen - Essen:
1 Ausschaltleitungen mit LA (Wohnen)
1 Ausschaltleitungen mit LA (Essen)
1 Wechselschaltleitung mit LA (Treppe)
3 Zweifach-Schuko-Steckdosen
1 Leerdose für Telefon bzw. Daten.
1 Leerdose für Antenne.
1 Dreifach-Schuko-Steckdose
1 Ausschaltleitung mit LA (Terrasse) von innen schaltbar.

Kochen:
1 Ausschaltleitung mit LA
1 Anschluss für Kühlschrank
1 Anschluss für Geschirrspüler
1 Anschluss für E-Herd
1 Anschluss für Dunstabzug
2 Zweifach-Schuko-Steckdosen

Garage
1 Stromzuleitung (400 V/16 A)
1 Stromzuleitung (230 V/16 A)
1 Einfach-Schuko-Steckdose AUFPUTZ
1 Ausschaltleitung mit LA (Wand) AUFPUTZ

Carport
1 Stromzuleitung (400 V/16 A)
1 Stromzuleitung (230 V/16 A)
1 Einfach-Schuko-Steckdose AUFPUTZ UND SPERRBAR
1 Ausschaltleitung mit LA (Wand) AUFPUTZ

OBERGESCHOSS:

Flur
1 Wechselschaltleitung mit LA
1 Wechselschaltleitung mit LA (Treppe)
1 Einfach-Schuko-Steckdose

Bad:
1 Ausschaltleitung mit LA
1 Ausschaltleitung mit LA (Wand)
1 Zweifach-Schuko-Steckdose
1 Einfach-Schuko-Steckdose

Kind:
1 Wechselschaltleitung mit LA
2 Zweifach-Schuko-Steckdosen
1 Leerdose für Antenne
1 Leerdose für Telefon bzw. Daten
1 Dreifach-Schuko-Steckdose
Eltern:
1 Kreuzschaltung mit 2 Wechselschaltern und einem Kreuzschalter mit 2 Lichtauslässen
3 Zweifach-Schuko-Steckdosen
1 Leerdose für Antenne
1 Leerdose für Telefon
1 Dreifach-Schuko-Steckdose

Kind 2:
1 Wechselschaltleitung mit LA
2 Zweifach-Schuko-Steckdosen
1 Leerdose für Antenne
1 Leerdose für Telefon bzw. Daten
1 Dreifach-Schuko-Steckdose

DACHGESCHOSS:

Flur:
1 Ausschaltleitung mit LA
1 Einfach-Schuko-Steckdose

Bad OPTIONAL:
1 Ausschaltleitung mit LA
1 Ausschaltleitung mit LA (Wand)
1 Zweifach-Schuko-Steckdose
1 Einfach-Schuko-Steckdose

Kind:
1 Wechselschaltleitung mit LA
2 Zweifach-Schuko-Steckdosen
1 Leerdose für Antenne
1 Leerdose für Telefon bzw. Daten
1 Dreifach-Schuko-Steckdose

Büro privat:
1 Wechselschaltleitung mit LA
2 Zweifach-Schuko-Steckdosen
1 Leerdose für Antenne
1 Leerdose für Telefon bzw. Daten
1 Dreifach-Schuko-Steckdose

Schalterprogramm: Standart-Schalterprogramm Fabrikat GIRA reinweiß Standardprogramm oder gleichwertig.

VERGLASUNGSARBEITEN

Kunststofffenster der oberirdischen Fassaden außen anthrazit, innen weiß mit wärmegedämmter 3-Scheiben-Isolierverglasung, (UGlas = 0,5 W/(m2 x K)). Lüftungsflügel mit Dreh- bzw. Einhand-Dreh-Kippbeschlag. Sämtliche Fenster mit umlaufender Dichtung. Äußere Fensterbänke aus Aluminium.

SCHLOSSERARBEITEN

Pulverbeschichtete Absturzsicherungen in Anthrazit an den Fenstertüren im Obergeschoss und Dachgeschoss. Umlaufender Rahmen in Profil- bzw. Flachmetall mit senkrechten Stäben.

ROLLLADENARBEITEN

Kunststoffrollladen hellgrau als Hohlkammerprofil, EG, OG und DG elektrisch betrieben über Einzelschalter bedienbar.
Folgende Fenster bzw. Fenstertüren erhalten keinen Rollladen: Kellerfenster und Dachflächenfenster.
Rollladenkasten als wärmegedämmtes, im Mauerwerk integriertes Fertigteil von außen bestückbar (Fabrikat Beck & Heun), falls möglich.
Bei Gauben oder ggf. an den Giebelfenster im Dachgeschoss werden Vorbaurollladen, elektrisch betrieben, verbaut.

NATURSTEINARBEITEN

Fenstersimse in Wohnräumen aus Naturstein z.B. Jura Marmor.
Im WC und den Bädern werden die Fenstersimse gefliest.

PUTZARBEITEN

Der Wandputz in den Wohnräumen wird als 2-lagiger Kalkputz, Oberfläche gefilzt, ausgeführt.
Stahlbetondecken (Filigrandecken) werden nicht verputzt.
Die Betonwände im Keller (Technik und Vorrat) werden nicht verputzt.
Senkrechte Mauerkanten in den Wohngeschossen erhalten Eckschutzleisten gegen Stoßbeschädigungen.

Der Außenputz wird 2-lagig verputzt. Der Grundputz ist ein Kalk-Zement-Putz mit Gewebeeinlage und die zweite Lage besteht aus einem bereits weiß eingefärbten Edelputz, Korngröße 2 mm, gescheibt. Der Sockelputz besteht aus einem Zementmörtel gegen eintretende Feuchtigkeit und wird gefilzt.

ESTRICHARBEITEN

Sämtliche Geschosse werden mit schwimmendem Zementestrich, mit Wärme- und Trittschallisolierung über den Geschossdecken nach DIN 4108 und DIN 4109 ausgeführt. Der Estrich hat in allen Geschossen eine Stärke von ca. 65 mm zzgl. Isolierung.
Im Keller erhalten die Räume ohne Fußbodenheizung einen Estrich auf Dämmung.

FLIESENARBEITEN

Die Auswahl der Fliesenbeläge hinsichtlich der Farben und Qualitäten bleibt den individuellen Wünschen des Bauherrn überlassen.
Sockel, Eckschienen aus PVC, Dauerelastischer Verfugung, Kleinmaterial, Gehrungen, Verschnitt, Badewannen Ein- und Abmauerungen sind im Preis enthalten.
Standardverlegung rechtwinklig zur Wand in Standardgrößen. Zusätzlicher Verlegeaufwand, z. B. aufgrund Sondergrößen (Fliesen mit Schenkellänge <10cm oder >60cm) oder Sonderverlegung (z.B. diagonal). Abrechnung nach gesonderter Berechnung.

Kalkulierte Kosten für die Fliesen sind maximal 50,- €/m² inkl. MwSt. beim Großhandel.
Bodenfliesen max. Fliesengröße 60 x 60cm, Wandfliesen max. Fliesengröße 30 x 60cm

Folgende Räume werden mit Fliesen ausgestattet:

WC EG:
Die Wände werden ca. 1,20 m hoch gefliest, Rest verputzt. Fußbodenbelag aus keramischen Platten, Auswahl nach Muster bzw. Großhändler. Fliesen Wände (max. 30x60 cm), Fliesen Boden (max. 60x60 cm).

Bad OG:
Die Wände werden ca. 1,20 m hoch, im Spritzwasserbereich der Dusche raumhoch gefliest, der Rest verputzt. Fußbodenbelag aus keramischen Platten, Auswahl nach Muster bzw. Großhändler. Fliesen Wände (max. 30x60 cm), Fliesen Boden (max. 60x60 cm).

Bad DG OPTIONAL:
Die Wände werden ca. 1,20 m hoch, im Spritzwasserbereich der Dusche raumhoch gefliest, der Rest verputzt. Fußbodenbelag aus keramischen Platten, Auswahl nach Muster bzw. Großhändler. Fliesen Wände (max. 30x60 cm), Fliesen Boden (max. 60x60 cm).

MALERARBEITEN

Innenwände der Wohnräume werden mit einem weißen Farbanstrich versehen. Decken der Wohnräume werden nach Absprache mit Malerfließ tapeziert, Anstrich Weiß.
Wände und Decken in den Kellerräumen mit weißem Farbanstrich.

Das Haus erhält außen einen Anstrich in Weiß.
Die Dachuntersicht erhält einen grauen Anstrich.

BODENBELAGSARBEITEN

KELLER:

Treppenhaus	Fliesenbelag
Technik	Einfacher Fliesenbelag
Abstellraum	Einfacher Fliesenbelag
Keller	Laminat

ERDGESCHOSS:

Diele	Fliesenbelag
WC	Fliesenbelag
Kochen	Parkett / Fliesenbelag
Wohnen/ Essen	Parkett

OBERGESCHOSS:

Flur Treppenhaus	Parkett
Kind	Parkett
Schlafen	Parkett
Bad	Fliesenbelag

DACHGESCHOSS:

Flur Treppenhaus	Parkett
Kind	Parkett
Bad	Fliesenbelag
Büro privat	Parkett

Der Parkett im gesamten Gebäude ist ein hochwertiger 2-Schicht Parkettboden verklebt inkl. Holzleisten gemäß Bemusterung.

Den Parkett haben wir mit einem Materialpreis von max. 80,00 €/m² einschl. MwSt. lt. Händlerpreisliste kalkuliert. Die Sockelleisten haben wir beinhaltet mit einem Preis von 8,00 € /m.

Den Laminat haben wir mit einem Materialpreis von max. 30,00 €/m² einschl. MwSt. lt. Händlerpreisliste kalkuliert. Die Sockelleisten haben wir beinhaltet mit einem Preis von 6,00 € /m.

Kalkulierte Kosten für die Fliesen sind maximal 50,-- €/m² beim Großhandel, inkl. MwSt. Hier handelt es sich um keramische Fliesen der Größe von maximal 30 x 60 cm oder 60 x 60 cm.

Kalkulierte Kosten für einfache Fliesen sind maximal 30,-- €/m² beim Großhandel, inkl. MwSt. Hier handelt es sich um keramische Fliesen der Größe von maximal 30 x 60 cm oder 60 x 60 cm.

TREPPENANLAGE

Die Treppe vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss wird als Holz-Wangentreppe in Eiche ausgeführt. Das Treppengeländer wird ebenfalls aus Holz hergestellt, Ausfachung mit Stäben in Edelstahl. Typ AMMANN TREPPEN UNOLINE oder gleichwertig

INNENTÜREN

Holztürblätter (Röhrenspan-Mittellage) mit Holzumfassungszargen mit Buntbartschloss in CPL Oberfläche Weiß mit einem Türdrücker in Edelstahl z.B. Hoppe Amsterdam. Lichte Höhe der Türen ca. 2,08 m (Rohbaumaß 2,12 m). Fabr. Köhnlein oder gleichwertig

HAUSTÜRE

Hauseingangstür als gedämmte Holztür mit Stahlkern, 3-fach-Verriegelung, Wechselgarnitur und Profilzylinderschloss.
Kalkulierte Kosten für die Haustüre: 3.500,- €/m² beim Großhandel, einschl. MwSt.
Fabr. RUKU oder gleichwertig

GARAGE

Die Stahlbetonfertigteilgarage (nicht unterkellert) erhält Fundamente und eine Fertigteilgarage. Das Dach wird als Flachdach ausgeführt, die Abdichtung wird lt. Flachdachrichtlinie ausgeführt
Jede Garage erhält ein Garagentor (H = 2,12 m) als Stahlschwingtor, Farbe weiß beschichtet.

Dachabdichtung und Entwässerung
Bei der Ausbildung des Garagendachs als Dachwanne erfolgt die Entwässerung in der Regel über einen Dacheinlauf und über ein innenliegendes Fallrohr aus Kunststoff bis zur Unterkante des Garagenbodens. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Daches und der statischen Belastbarkeit ist ein Notüberlauf nicht erforderlich. Die Dachabdichtung ist im Regelfall ein Bestandteil des industriell hergestellten Bauproduktes „Betonfertiggarage nach EN 13978-1“ mit CE-Kennzeichnung. Es handelt sich um keine eigenständige handwerklich hergestellte Bauleistung oder Ausführung. Die Bemessung und Konstruktion der Dachabdichtung erfolgt, unter Einhaltung der Bestimmungen der harmonisierten Produktnorm DIN EN 13978-1, durch den Hersteller. Die nationalen Regeln der DIN 18531 (vom Juli 2017) oder die Flachdachrichtlinie des Dachdeckerhandwerks sind für dieses baurechtlich untergeordnete Bauwerk nicht die technischen Grundlagen. Die in der Regel einlagig aufgebrachten Dichtmaterialien müssen ein ausreichendes Dehnverhalten besitzen, damit sie rissüberbrückend wirken können. Dieses ist auf die bei Betonfertiggaragen zulässige Rissbreite (von bis zu 0,4 mm) abzustimmen. Ein Dachrandprofil als Attikaverwahrung ist nicht erforderlich. Jedoch können dadurch die Dauerhaftigkeit des Bauwerks weiter erhöht und darüber hinaus, bei 05 entsprechender Farbgebung, gestalterische Akzente gesetzt

werden. Um die Dauerhaftigkeit der Dachabdichtung zu gewährleisten, wird eine halbjährliche Wartung mit Reinigung des Dachablaufes und Entfernung von Fremdkörpern und Wildwuchs empfohlen.

Der Dachbereich der zwei Garagen wird extensiv begrünt auf einer Wurzelschutzmatte.

Der Anschluss der Garagenfallrohre an die Regenwasserleitungen ist enthalten.

CARPORT

Der Carport (nicht unterkellert) wird mit zwischen den beiden Häusern errichtet.
Die Konstruktion besteht aus 2 Stahlträgern oder Brettschichtholzträgern mit darüber liegenden Sparren aus Holz und einer sichtbaren Holzverschalung.
Auf die Holzschalung wird eine Abdichtungsbahn aufgebracht und das Wasser wird über eine Dachrinne und Fallrohr abgeleitet.

Der Dachbereich des Carports wird extensiv begrünt auf einer Wurzelschutzmatte.

AUSSENANLAGE - TERRASSE

Die Zuwegung zum Eingang, die Terrasse, die Stellplätze und der Garagen Vorplatz werden gepflastert auf Splittbett mit Sandverfugung und Betonkeilen mit Betonpflaster.
(Materialwert Terrassenpflaster € 40,00 inkl. MwSt.)
(Materialwert Hof- und Stellplatzpflaster € 15,00 inkl. MwSt.)

Die Grünflächen werden nach den Pflasterarbeiten humusiert und eingeebnet.

Die Sichtschutzwand zwischen den Häusern wird in Stahlbeton errichtet und hat eine Länge von 2,50 m und eine Höhe von ca. 1,80 m.

BESONDERE HINWEISE:

Hausanschlusskosten:
Die notwendigen Hausanschlüsse und Hausanschlusskosten sind im Preis nicht enthalten. (Wasser, Strom, Telekom und Kanal). Die Gestaltung des Gartens, Müllhäuschen und Zäune sind nicht Vertragsbestandteil.

Endreinigung:
Unmittelbar vor Abnahme des Vertragsobjektes erfolgt eine Baureinigung. Für in Eigenleistung ausgeführte Gewerke besteht aus haftungstechnischen Gründen kein Anspruch auf eine Endreinigung durch den Verkäufer.

Betriebs- und Verbrauchskosten:
Die Verbrauchskosten für Strom, Bauwasser und evtl. Heizkosten während der Bauphase trägt der Auftragnehmer. Bei Ausführung von Eigenleistungen ist der Auftragnehmer berechtigt, anteilige Verbrauchskosten dem Auftraggeber in Rechnung zu stellen.

SONSTIGES

Anstelle der aufgeführten Leistungen und Ausstattungsgegenstände der Baubeschreibung können andere gleichwertige verwendet werden, wenn diese behördlich auferlegt sind oder der fortschreitenden Baudurchführung dienen. Sollten während der Bauzeit die in der Baubeschreibung genannten Baustoffe nicht zu beschaffen sein, werden diese durch gleichwertige Materialien ersetzt. Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsabweichungen, die durch die Änderung der Bauvorschriften und

DIN-Normen bedingt sind. Die in den Bauplänen evtl. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und sind somit im Angebotspreis nicht enthalten. Es werden nur die in der Baubeschreibung aufgeführten Einrichtungsgegenstände eingebaut. Bei der Sanitärinstallation sind die im Bauplan eingezeichneten Sanitärarbeiten verbindlich, außer es ist beim Gewerk Sanitärinstallation gesondert beschrieben.

Die Bauausführung erfolgt nach den Werk- bzw. Detailplänen. Sonderwünsche sind nach besonderer Vereinbarung möglich. Alle Kosten und Gebühren bei Behörden für Vermessungen, Abnahme und Prüfstatik sind im Festpreis nicht enthalten. Eventuelle Auflagen der Genehmigungsbehörde für Leistungen, die in der Baubeschreibung nicht enthalten sind, werden zusätzlich berechnet.

Für neu zu errichtende Gebäude ist nach gültiger DIN 1946-6 ein Lüftungskonzept zu erstellen um Schimmelpilzbildung und Feuchteschäden zu vermeiden. Es wird eine nutzerabhängige, kontinuierliche Mindestlüftung gefordert. Dies ist durch den Einbau einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage gewährleistet.

Risse in Bauteile, Putze etc., die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe wie Kriechen und Schwinden entstehen, sind hinzunehmende, optische Beeinträchtigungen und keine Gewährleistungsmängel. Dies gilt insbesondere für sämtliche Wartungsfugen, die in regelmäßigen Abständen erneuert werden müssen (z.B. Silkonfugen im Bad, Acrylfugen zwischen zwei Bauteilen).

Die Wartung und Pflege der bautechnischen Anlagen wie z. B. die Heizungsanlage, Wohnraumlüftung, Fenster und Türen, etc. ist Sache des Auftraggebers. Es wird empfohlen, Wartungsverträge mit den zuständigen Fachfirmen abzuschließen, da diese Voraussetzung für die Dauer der Gewährleistung ist.

Es wird empfohlen, eine Wasseraufbereitungsanlage oder Entkalkungsanlage einzubauen, sofern das Wasser einen erhöhten Härtegrad vorweist.

Abweichungen, die durch behördliche Auflagen und Gesetzesänderungen bedingt sind, bleiben vorbehalten.

Eigene Absprachen des Bauherrn mit den am Bau beschäftigten Handwerkern sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Fa. SETTELE, Bauunternehmung GmbH & Co. KG zulässig. Eigenleistungen sind im Rahmen des Bauzeitplanes nach besonderer Vereinbarung möglich.

Leistungen, die nicht im Angebot enthalten sind, werden mit einem Aufschlag von 12,5 % auf die Preise der Handwerker für Allgemeinkosten, Bauleitung und Gewährleistung berechnet.

Planänderungen nach der Planfreigabe werden lt. Aufwand mit einem Stundensatz von 100,00 €/Std. inkl. MwSt. berechnet.

Bei Unstimmigkeiten zwischen den Plänen und der Baubeschreibung gilt die Letztere.

ZUSATZAUSSTATTUNGEN

BAUWERK ALLGEMEIN

Duschbad im Dachgeschoss lt. Baubeschreibung OPTIONAL	17.500,00 €

ELEKTROAUSSTATTUNG

zusätzliche Elektrokomponenten (Steckdose, Lichtschalter, Deckenauslass incl. Kabel)	98,00 €
Deckeneinbaudosen in die Betonfertigdecke zur Installation von Deckenspots – mit Trafokanal	85,00 €
Deckeneinbaudosen in die Betonfertigdecke zur Installation von Deckenspots – ohne Trafokanal	75,00 €

AUSSENANLAGE / ERWEITERUNG ZUR BAUBESCHREIBUNG

Terrassenbelag mit Betonplattenbelag incl. Kiesunterbau, Splittbett und Betoneinfassung je weiteren m²	115,00 €

Zaun:

a) Doppelstab verzinkt Höhe 100cm je Meter brutto	170,00 €
b) Maschendrahtzaun Höhe 100 cm Meter brutto	105,00 €

WASSERAUFBEREITUNG

WASSERAUFBEREITUNGSANLAGE Liefern und montieren einer Wasseraufbereitungsanlage zur Kalkumwandlung Fabr. BBB Typ SMART ONE Pilat	3.700,00 €
WASSERENTKALKUNG Liefern und montieren einer Wasserenthärtungsanlage zur Kalkreduzierung mit Salztabletten Fabr. BWT oder gleichwertig	4.100,00 €

SONSTIGES

Glasvordach/ Eingangsbereich (Stahl / Echtglas - 1,5 x 1,0m)	3.150,00 €
Außenrollo/ Beschattung für Dachflächenfenster	1.700,00 €

Hinweis:
Soweit nicht anderweitig vereinbart, handelt es sich bei der Zusatzausstattungsliste um Aufpreise zur Baubeschreibung.
Sämtliche Preise sind Bruttopreise.

Aufgestellt:
Bad Wörishofen, den 13.03.2026

SETTELE
Bauunternehmung GmbH & Co. KG
Bad Wörishofen
Hansjörg Settele