

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG



## BAUVORHABEN MAXHÜTTE ZWEI DOPPELHÄUSER UND EIN DREISPÄNNER

### Planverfasser

Madera Wohnbau GmbH  
Donaustauer Str. 240a  
93055 Regensburg

### Bauunternehmer

Madera Wohnbau GmbH  
Donaustauer Str. 240a  
93055 Regensburg

### Angebotsgrundlagen

Planskizzen

## **LEISTUNGEN DREAM HAUSBAU GMBH**

### **1. Projektleitung**

Die Madera Wohnbau übernimmt die Koordination und Überwachung der eigenen Firmen/Sub-Unternehmen.

### **2. Ausführungs-/Werkplanung**

Alle für die Leistungen der Dream Haus notwendigen Details und Werkpläne sind enthalten.

### **3. Baustelleneinrichtung**

Wir veranlassen und stellen alles bereit, was für die Errichtung des Hauses erforderlich ist. Hierzu gehören:

- Bautoilette
- Baugeräte
- Gerüste
- Abfallcontainer
- Bauwasseranschluss
- Baustrom
- Schnurgerüst
- Straßensperre

### **4. Erd- und Abwasserarbeiten**

Bei Bodenaushub wird im Bereich der Baugrube der Mutterboden (Humus) abgeschoben und getrennt für die bauseitige Wiederverwendung auf dem Grundstück seitlich gelagert. Mit dem gelagerten Aushubmaterial wird nach Beendigung der Bauarbeiten der Arbeitsraum verfüllt und verdichtet. Die Baugrube wird bis 80 cm Frosttiefe ausgegraben und mit Frostschutz 0/32 aufgeschüttet und verdichtet. Die Entwässerung wird gem. Entwässerungsplanung und Vorgaben der Behörde ausgeführt.

### **5. Bodenplatte**

Zu Beginn wird eine Sauberkeitsschicht (Rollkies) eingebracht. Danach erfolgt die 12 cm Perimeter-Dämmung. Im Anschluss wird die PE-Folie drauf gelegt. Dann werden die Abstandhalter montiert und die Bewehrung mit Baustahlmatten draufgelegt. Danach werden die S-Schlangen montiert und noch eine Baustahlmatte draufgelegt. Diese werden nun zusammen verbunden. Anschließend wird die Bodenplatte mit 25 cm WU-Beton betoniert.

## 6. Ausbauhaus

### Außenwände

Unsere Wände garantieren auf Dauer ein optimales Wohlfühlklima. Unsere Wand wirkt durch ihren Aufbau raumklimatisch. Unsere wertbeständige und ca. 36,5 mm starke, massive Außenwand setzt sich wie folgt zusammen. (von außen nach innen)

1. Unterputz und Oberputz	
2. Holzfaserplatte	80,00 mm
3. Holzständer	160,00 mm
4. Innendämmung Steinwolle	160,00 mm
5. Diffusionsoffene Dampfsperre	2,00 mm
6. Holzwerkstoffplatte	18,00 mm
7. Konstruktionsebene	80,00 mm
bestehend aus 50 mm Steinwolle und 30 mm Installationsebene	
8. Holzwerkstoffplatte	12,00 mm
9. Gipskartonplatte	12,50 mm



Kniestockwände schaffen viel Platz im Dachgeschoss und sind obendrein eine Abrundung der durchdachten Architektur. Die Kniestock- und Giebelwände werden ausgeführt wie die Außenwände. Die Höhe der Kniestockwände, entspricht den Angaben der Planung.

### Tragende und nicht tragende Innenwand

Unsere Innenwände führen wir ebenfalls in einer soliden Stärke aus. Tragende Innenwände werden in ca. 240 mm Stärke ausgeführt. Nichttragende Innenwände sind 140 mm stark. (EG-DG)

Der Wandaufbau der tragenden Innenwand setzt sich wie folgt zusammen:



1. Gipswerkstoffplatte	12,50 mm
2. Holzwerkstoffplatte	12,00 mm
3. Konstruktionsebene	20,00 mm
4. Tragende Holzkonstruktion	160,00 mm
5. Mineralwolle aus natürlichen Rohstoffen	160,00 mm
6. Holzwerkstoffplatte	12,00 mm
7. Gipswerkstoffplatte	12,50 mm

Der Wandaufbau der nichttragenden Innenwand setzt sich wie folgt zusammen:



1. Gipswerkstoffplatte	12,50 mm
2. Holzwerkstoffplatte	12,00 mm
3. Konstruktionsebene	20,00 mm
4. Tragende Holzkonstruktion	50,00 mm
5. Mineralwolle aus natürlichen Rohstoffen	50,00 mm
6. Holzwerkstoffplatte	12,00 mm
7. Gipswerkstoffplatte	12,50 mm

Die Installationsebene wird für die Verlegung der Leitungen für die unten beschriebene Elektroausstattung verwendet.

Weiterhin werden erforderliche Installationswände und Kastenverkleidungen in Trockenbauweise mit einfacher oder doppelter Gipsbauplattenbeplankung, je nach Bedarf, hergestellt.

Wohnungstrennwände sind nach den Anforderungen der Statik, Brand,- Schallschutzvorgaben bei Mehrfamilienhäuser auszuführen.

## 8. Dachkonstruktion

Pfettendachstuhl aus Konstruktionsvollholz C24 und Brettschichtholzdecke mit Fuss- und Firstpfette, zimmermannsmäßig hergestellt und montiert, einschließlich aller erforderlichen Auswechselungen.

## 9. Dachgeschoss ausgebaut

Der Aufbau eines ausgebauten Dachgeschosses setzt sich wie folgt zusammen (von außen nach innen)

I. Dachlattung	30/50 mm
II. Konterlattung	24/48 mm
III. Diffusionsoffene Unterspannbahn	
IV. Sparschalung	24/65 mm
V. Sparren aus getrocknetem Vollholz	80x200 mm
VI. Mineralische Dämmung WLG 35 ausgefacht	200 mm
VII. Dampfbremse	0,2 mm
VIII. Lattung	24/65 mm
IX. Gipswerkstoffplatte gespachtelt und geschliffen	12,5 mm

## **10. Dacheindeckung**

Das Dach ist lange Jahre unterschiedlichen Witterungseinflüssen ausgesetzt. Deshalb verwenden wir für die Dacheindeckung nur hochwertige Materialien der Firma Heidelberger in anthrazit mit einer 30-jährigen Werksgarantie.

## **11. Regenentwässerung, Spenglerarbeiten**

Die Dachrinnen werden in Titanzink als halbrunde, vorgehängte Dachrinnen mit allen erforderlichen Fallrohren, Schellen, Endbögen usw. bis zur Hausunterkante montiert. Die Größe der Dachrinne ist auf die Dachgröße abgestimmt.

## **12. Fenster**

Kunststofffenster innen weiß außen anthrazit  
Bauwerksanschlüsse abgedichtet in RAL  
Beschlüge in Aluminium eloxiert  
Form, Abmessungen und Öffnungsrichtungen gem. Plangrundlage,  
Dreischeiben- Wärmeschutzverglasung UG-Wert von 0,7 W/m²K.  
Bei bodentiefen Fenster-/Balkontürelementen grundsätzlich immer Standardschwelle.

## **13. Fensterbänke innen/außen**

Die Innenfensterbänke in den Wohngeschossen bestehen – ausgenommen in Räumen mit Wandverfliesung, wie z.B. Bad oder WC - aus repräsentativem Marmor in artic white.

Alle Außenfensterbänke mit Brüstung sowie bodentiefe Fenster und Fenstertüren werden in Aluminiumblech in Natur eloxiert oder weiß beschichtet.

## **14. Fensterverdunkelung**

Alle Fenster und Fenstertüren, mit Ausnahme der Dachflächen-, Schräg- und Bogenfenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Der durch einen Wärmedämmblock gedämmte Rollladenkasten ist raumseitig nicht sichtbar und zu Revisionszwecken zugänglich. Die Bedienung der Rollläden erfolgt elektrisch über Schalter. Alle Rollläden werden in der Farbe Anthrazit ausgeführt. Die Farbe der Führungsschienen wird ebenfalls in anthrazit ausgeführt.

## **15. Hauseingangstür**

Das Hauseingangstürelement wird im Standard in Aluminium, innen weiß, außen anthrazit ausgeführt. Alle Haustüren entsprechen den aktuellen Standards und sind mit Profilzylinderschloss, Mehrfachverriegelung, 3- Fach Verschluss mit 2 Bolzen und Drückergarnitur ausgestattet.

Sofern Haustürseitenteile im Vertragsplan enthalten sind, werden diese freistehend mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Das Profilsystem ist konform mit der Hauseingangstür.

## **16. Treppen**

Die Häuser werden mit einer formschönen Innentreppenanlage vom EG bis ins OG ausgestattet. Die Treppe wird mit massiven Seitenwangen und starken Trittstufen, sowie Brüstungsgeländer, Handlauf, Pfosten und dekorativem Geländerstäben in Eiche ausgeführt.

## **17. Trockenbau inkl. Spachtel- und Malerarbeiten**

Mineralfaserdämmung einbringen in Decken und Schrägen  
Verkleiden der Decken und Schrägen mit Gipskartonplatten

Alle sichtbaren Wand- und Deckenflächen sind bereits im Rahmen der Trockenbauarbeiten malerfertig gespachtelt und geschliffen. Diese werden in der Farbe Weiß gestrichen.

## **18. Estrich**

In den Wohngeschossen Ihres Hauses verlegen Wir einen wärme- und schallisolierenden Zement-Sulfat-Fließestrich CA/CT-C25/F5 nach DIN 18560 und DIN EN 13813 des Markenherstellers HASIT auf der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmung.

Im Erdgeschoss beträgt der Fußbodenaufbau ohne Oberbelag ca. 175 mm, im Obergeschoss ca. 205 mm.

## **19. Innentüren**

Es werden Türen bester Qualität mit robustem Röhrenspansteg eingebaut.

Die Innentüren sind alle glatt ohne Zierleisten. Die Zargen enthalten eine dreiseitig umlaufende schallschluckende Gummidichtung. Alle Innentüren werden in Standardmaßen ausgeführt und ergeben sich aus den Vertragsgrundrissen. Drückergarnitur Standard ist Aluminium eloxiert in L-Form.

Die Innentüre vom Technikraum wird als Stahltüre in feuerhemmender Ausführung T30 (nach Brand- und Schallschutzanforderungen) ausgeführt. Farbton nach Konzept des Bauherren/Entwurfsverfasser. Nebentüren etc. Fa. Hörmann o. glw.

Sämtliche Türen werden nach den Herstellervorgaben, Vorgaben der Wärmeschutz/Bauphysik und Statik, Brand-, Schallschutzvorgaben ausgeführt.



## 20. Fliesenlegerarbeiten

Das Bad erhält einen ca. 1,5 m hohen Wandfliesenbelag. Die Badewanne und der Duschbereich werden ebenfalls gefliest. Im Dusch- und Wannenbereich werden die Wände raumhoch gefliest. Der Fußboden wird entsprechend mit Fußbodenfliesen belegt.

Im Bad werden die Fensterbänke wahlweise gefliest. Für einen sauberen Abschluss der Wandfliesen sorgt eine formschöne Leiste in Aluminium.

Es wird von normaler Verlegung (parallel zur Wand) und von gängigen Größen (Kantenlänge bis 60 cm) ausgegangen. Verfugt wird in grau oder weiß.

Ein wichtiger Punkt sind die notwendigen „Dehnungs- und Wartungsfugen“. Diese werden nach den Handwerksregeln an allen Eck-, Anschluss- oder Dehnungsfugen und zum Beispiel auch an den Übergängen von Dusche und Wanne ausgeführt. Da hier immer noch nach einer gewissen Zeit die Gefahr von Rissen oder Schwind besteht, sind diese von der Gewährleistung ausgeschlossen.



## 21. Parkett (Bauherrenleistung)

Die weiteren Bodenbelagsarbeiten, soweit nicht mit Fliesen belegt, stattdessen wir mit hochwertigen Parkett aus.

## 22. Malerarbeiten (Bauherrenleistung)

Alle sichtbaren Wand- und Deckenflächen sind bereits im Rahmen der Trockenbauarbeiten malerfertig gespachtelt und geschliffen. Diese werden in der Farbe Weiß gestrichen.

## 23. Heizungsinstallation/Lüftung

Da die Wärmedämmung im Außenwand-, Dach- und Fensterbereich wirtschaftlich optimal ist, sollten auch die Energiekosten überschaubar bleiben. Dazu haben wir auch ein modernes Heizsystem in unserem Konzept integriert. Eine Luft/Wasser- Wärmepumpe eines Markenherstellers.

Luft/Wasser- Wärmepumpen sind ideal als kompakte, leise und zukunftssichere Systeme für Heizung und Warmwassererzeugung. Das Wärmepumpenprinzip: Wärmepumpen nehmen unabhängig von der Jahreszeit und Witterung die in der Umwelt gespeicherte Sonnenenergie auf und bringen diese auf eine zum Heizen geeignete Temperatur.

Es wird eine LWP der Marke Daikin oder gleichwertig eingebaut. Die Heizleistung beträgt ca. 6-9 kW, der Warmwasserspeicher wird mit 300 l ausgeführt.

## **24. Sanitärrohinstallation**

Die Wasserleitungen werden mit Metallverbundrohren verlegt. Die Wasserleitungen im Hauswirtschaftsraum bzw. in sichtbaren Bereichen werden mit Kupferverrohrung verlegt. Abwasserleitungen die für den Bereich des Hauses erforderlich sind, werden mit allen Form- und Übergangsstücken innerhalb des Gebäudekörpers an die im Bodenplattenbereich vorhandenen Abflussleitungen angeschlossen. Die Kaltwasserleitungen wie für den Hausbereich erforderlich, werden ab vorhandener Wasseruhr mit allen notwendigen Rohrleitungen, Form- und Übergangsstücken, Abstell- und Ablasshähnen installiert. Die Leitungsführung für Wasser im Hauswirtschaftsraum erfolgt grundsätzlich als Aufputzmontage sichtbar. Zirkulationsleitungen sind grundsätzlich enthalten.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen für die Be- und Entwässerungsanschlüsse für Sanitärobjekte erfolgen in Unterputzmontage zu den einzelnen Zapfstellen. Alle Wasseranschlüsse sind wandbündig.

Im Hauswirtschaftsraum wird ein Kalt- und Abwasseranschluss für die Waschmaschine angebracht. Weiterhin wird im Bereich der Küche oder des Hauswirtschaftsraumes ein Gartenwasseranschluss an der Fassade angebracht. In der Küche wird für die Spüle ein Anschluss kalt/warm angebracht. Weiterhin wird ein verchromtes Eckventil zum Anschluss Ihrer Spülmaschine installiert. Im WC im EG wird ein Anschluss kalt und ein Anschluss kalt/ warm angebracht. Im Bad im OG werden ein Anschluss kalt, und 3 Anschlüsse kalt/ warm angebracht.

### **Sanitärobjekte**

- 2 Wandhängende WC, Tiefspüler weiß, WC-Sitz mit Deckel, Spülkasten ca. 6 l mit Spartaste in weiß
- 2 Stk. Waschtische 80 cm, 2 Stk. Aufsatzwaschbecken 54 cm weiß, 2 Waschtischarmaturen, Ablaufgarnitur, Eckventile, verchromter Röhrengeruchsverschluss
- 1 St. Duschanlage (bodentief) mit 700 mm Duschrinne mit Haarsieb und formschöner abnehmbarer Abdeckung Unterputzarmatur für Dusche (Einhebel-Brausearmatur verchromt mit Brausegarnitur Chrom)

## **25. Elektroinstallation**

Im Gebäude führen wir alle Elektroinstallationen nach den einschlägigen VDE- Vorschriften sowie DIN- Vorschriften und in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungsträgern aus.

Die Installation beginnt ab Hausanschluss/- Technikraum. Lieferung und Montage des Zählerkastens mit Hauptverteilung einschließlich FI-Schutzschalter. Die Leitungsführung für Strom im Haustechnikraum erfolgt grundsätzlich als Aufputz sichtbar.

Die Ausstattung sämtlicher Wohnräume erfolgt mit Flächenschaltern und Steckdosen in der Farbe Creme.



## **26. Terrasse**

Sämtliche Terrassenbeläge sollen aus Natur/Feinsteinplatten (60/60 CM), mit rutschsicherer Oberfläche (geflammt), eingefasst mit Granit Kantensteinen auf Kies- und Splittbett als Spritzschutz mit Drainmatte und Entwässerung nach Fachplanung.

Die Anschlüsse an alle umlaufenden Bauteile (Wand/Fenster/Rinnen/Beläge etc.) müssen fachgerecht nach DIN-Vorgaben sowie der Vorgaben der Wärmeschutz/Bauphysik (nach RAL), Statik, Brand-, Schallschutzvorgaben und Entwässerungsfachplanung ausgeführt werden.