

# Bau - und Leistungsbeschreibung

Schneiderhaus-Baupartner GmbH

Neubau 5 Eigentumswohnungen

Siegen - Birlenbach



## Allgemein

Dieses Mehrfamilienhaus wird nach den derzeit gültigen Vorschriften für Bauleistungen sowie den allgemeinen Regeln der Technik errichtet.

Das Mehrfamilienhaus wird als KFW55-Haus gem. den Anforderungen der KFW Bank als Grundlage zur Förderungsbewilligung errichtet.

Die Schneiderhaus-Baupartner GmbH schließt alle nötigen Versicherungen ab. (Haftpflicht- und Rohbauversicherung.)

Die Baugenehmigung ist erteilt.

Die Kosten für die Grob- und Feinabsteckung für das Grundstück werden von der Schneiderhaus-Baupartner GmbH getragen.

Entwässerungs- und Anschlussleitungen für Strom, Wasser, Vodafone oder Telekom. (Telefon und Internet) werden in den Hausanschlussraum verlegt.

Durch bauphysikalische Eigenschaften können Risse in Wänden oder Bauteilen durch Aus- oder Nachtrocknung entstehen sowie auch durch natürliche Setzungen. Diese unterliegen keinem Mangel oder Gewährleistungsanspruch. Im Wohnhaus befindliche dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen mit eingeschränkter Gewährleistung- DIN 52460.

Diese müssen regelmäßig durch den Eigentümer geprüft und gewartet werden. Die Gewährleistung für bewegliche Teile beträgt zwei Jahre oder wie sie der Hersteller gewährt.

Technische Änderungen oder der Austausch bestimmter Materialien durch gleichwertige (wegen möglicher Lieferschwierigkeiten) bleiben uns vorbehalten.

## **Erdarbeiten**

Der Mutterboden wird im Bereich der Baugrube abgeschoben und seitlich gelagert bzw. abgefahren.

Die Fundamentgräben werden nach statischer Berechnung des Architekten ausgehoben.

## **Baustelleneinrichtung**

Die Baustelleneinrichtung beinhaltet das Anfahren, das Vorhalten und das Abräumen, sämtlicher zur Durchführung der Arbeiten erforderlichen Geräte, Maschinen, Schalungen und Werkzeuge entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bauberufsgenossenschaft und der Gewerbeaufsicht.

Ein Anschlussverteilerkasten für den Baustrom wird aufgestellt.

Für die Dauer der Bauzeit wird ein Bauwasseranschluss bereitgestellt.

Der anfallende Bauschutt wird gesammelt, abgefahren und deponiert.

Die Kosten für die Einrichtung der Baustelle, die Müllentsorgung und den Verbrauch von Baustrom und Bauwasser trägt die Schneiderhaus-Baupartner GmbH.

Eine Mobiltoilette wird während der gesamten Bauzeit zur Verfügung gestellt.

## **Gerüstbauarbeiten**

Das zur Durchführung der Arbeiten erforderliche Fang- und Fassadengerüst wird entsprechend der einschlägigen Vorschriften und Normen gestellt.

## **Entwässerungsarbeiten**

Die Entwässerungsleitungen aus PVC-Kanalrohren werden in den erforderlichen Dimensionen mit Sandüberdeckung verlegt und an das Kanalnetz angeschlossen. Die komplette Schmutzwasserentwässerung wird gemäß DIN EN 1610 auf Wasserdichtheit geprüft.

Die Regenentwässerung (Fallrohre der Dachrinnen) erfolgt aus PVC-Kanalrohren, die durch den Arbeitsraum der Baugrube verlegt werden und im Falle von einem Kanalmischsystem an die Schmutzwasserentwässerung angeschlossen wird, oder separat geführt wird, sofern ein Kanaltrennsystem vorliegt.

## **Sperrern gegen Feuchtigkeit**

Unterhalb der Bodenplatte kommt eine ca. 20 - 30 cm starke kapillarbrechende Splittfilterschicht, 16/32 mm zum Einbau, die mit einer PE-Folie abgedeckt wird.

Die aufgehenden Wände werden durch eine zweilagige verlegte Bitumenbahn gesperrt.

## **Beton- und Stahlbetonbau**

Die Fundamente werden der statischen Berechnung entsprechend als Streifenfundamente ausgeführt. In den Außenwandbereichen, wo erforderlich, wird die Gründung bis auf 40-80 cm unterhalb der Geländeoberkante heruntergeführt. In den Streifenfundamenten wird ein Erdungsband als Potentialausgleich verlegt.

Die Bodenplatte wird als ca. 16-18 cm starke Betonplatte hergestellt.

Die Geschossdecken sind Betondecken nach statischer Berechnung. Die tragenden Bauteile wie Unter- und Überzüge, Stürze und Stützen etc. werden nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Die Treppenpodeste und Treppenläufe werden in Ortbeton oder als Fertigelemente hergestellt.

## **Mauerwerk**

Die kompletten Außenwände bestehen aus 36,5 cm Ziegel 0,08 W/m<sup>2</sup>K\_Dämmstein.  
Die Innenwände 24cm werden massiv im Erdgeschoß und den beiden Obergeschoßen hergestellt.

Die Innenwände und Zwischenwände im gesamten Gebäude werden nach statischer Berechnung erstellt. Nicht tragende Wände werden aus 11,5 cm HBL oder Trockenbau im DG erstellt.

Wanddurchbrüche, Deckendurchbrüche und Wandschlitzte werden im Zuge der Bauarbeiten angelegt und nach Fertigstellung mit Beton geschlossen.

Die Außenwände des Kellergeschosses werden aus Betonfertigteilen erstellt.

## **Zimmererarbeiten**

Das Dach wird als Pfettendach aus kammergetrocknetem Nadelholz, entsprechend der Statik, gezimmert.

## **Dachdeckung**

Das Satteldach wird mit Betondachsteinen, Braas Harzer Pfanne Farbe granit in Abstimmung auf die Vorschriften des vorhandenen Bebauungsplans eingedeckt und mit allen erforderlichen Formteilen, wie Entlüftungshauben, und Firstelementen, auf einer Lattung mit diffusionsoffener Unterspannbahn verlegt.

Es werden Schneefanggitter- wo erforderlich- angebracht.

Fabrikat : „BRAAS“ oder gleichwertig.

Pfanne : „Harzer- Big“ oder ähnlich, nach Verfügbarkeit. Farbe anthrazit

Die Dachrinnen bestehen aus einer 6-teiligen Vorhangrinne aus Zinkblech. Traufenhängblechen, Fallrohren und schlagzähem Kunststoffstandrohren im Sockelbereich.

## **Putz- und Malerarbeiten**

Die Gipskartonplatten der Decken im DG werden gespachtelt und geschliffen, grundiert und weiß gestrichen.

Die Nebenräume (HWR, Gemeinschaftsraum) werden mit Zementputz versehen und weiß gestrichen. Betonwände weiß gestrichen.

Die Innenwandflächen erhalten einen einlagigen glatten Putz als Gipsputz. Die Decken sind weiß gespritzt. Nassräume erhalten einen Zementputz weiß gestrichen.

Gegen Aufpreis mit gesondertem Angebot können die Wandflächen mit einem feinkörnigen 2mm Streichputz beschichtet werden.

Der Außenputz, bestehend aus einem Unterputz mit Gewebereinlage und einem Oberputz Korngröße 2-3 mm wird einschließlich der erforderlichen Kantenprofile gemäß den Ansichten der Genehmigungsplanung aufgezogen. Der Sockel ca. 30 cm hoch wird mit einem Sockelanstrich versehen.

Das Treppenhaus wird mit Gipsputz versehen und mit feinkörnigem Streichputz weiß beschichtet.

## **Trockenbau -Dachgeschoß**

Im Dachgeschoss ohne Zwischendecke wird eine Wärmedämmung 24 cm dick, WLZ 35 , , Fabrikat „ISOVER“, zwischen den Sparreninnenfeldern sowie als Untersparrendämmung aus Mineralwolle oder einem gleichwertigem Dämmstoff angebracht. Die Dämmung wird mit einer Dampfsperre abgedeckt. Die Gipskartonplatten, die auf einem Untergestell aus Dachlatten angebracht sind, werden fertig verspachtelt. Holz ist ein Naturprodukt; somit ist es nicht möglich, die Bildung von Rissen auszuschließen (siehe Allgemein).

## **Estricharbeiten**

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich. Der Estrich erhält gemäß der Wärmeschutzverordnung und den Anforderungen aus dem Energienachweis für das KfW-Haus 55 eine entsprechende Dämmschicht, worauf die Fußbodenheizung eingebaut wird. (Gemeinschaftsräume und Treppenhaus und Flure ohne Fußbodenheizung).

Die Aufbauhöhe in den Geschossen richtet sich nach den technischen Erfordernissen für die Fußbodenheizung. (Gesamthöhe mit Heizaufbau ca.17cm)

## **Fenster und Rollladenbau**

Die dreifach verglasten weißen Kunststofffenster- und Balkontüren in den Wohnräumen werden mit wärme gedämmten Kunststoffrolladenkästen versehen. Rollläden sind elektrisch mit auf-ab Taster und Hinderniserkennung. Die Treppenhaus- und Kellerfenster erhalten keine Rollläden.

Das Nachrüsten einer Zeitsteuerung für den jeweiligen Rollladen ist gegen Aufpreis € 147.-- pro Rollladen möglich. Im Wohnzimmer ohne Aufpreis.

Die Fenster-, Balkontüren - und Türöffnungen in den Außenwänden werden für die vorgeschriebene RAL-Montage der Fensterelemente durch Glattputzen der Fensterleibungen und Fensterbrüstungen vorbereitet.

Die Fenster werden als Kunststofffenster mit Dreh-Kippbeschlägen entsprechend den Zeichnungsansichten erstellt. Verglasung nach DIN18361. mit 3- fach Verglasung 0,7 W/ m<sup>2</sup>K Wärmeleitfähigkeit.

Dachfenster Velux GGU SK06 Thermo Schwingfenster der Größe 114/118, inkl. EDZ u. BDX oder gleichwertiger anderer Hersteller.

Als Außenfensterbänke sind Alufensterbänke im Farbton weiß mit einer Antidrönleiste eingebaut. Die Innenfensterbänke sind aus Agglo Marmor.

Die Haustüre wird in Aluminium VSG Verglasung eingebaut. (Die Verglasung ist Isolierglas, die Beschläge mit leichtmetalleloxierten Wechselgarnituren mit Zylinder-Sicherheitsschloss, mehrfach verriegelt).

Briefkastenanlage in weiß pulverbeschichtet oder Edelstahl.

Die Wohnungseingangstür wird als Blendrahmentüranlage in Farbe weiß einschließlich 3-fach Verriegelung und Profilzylinderschloss ausgeführt.

## **Elektroinstallation**

Die gesamte Elektroinstallation erfolgt nach den entsprechenden Vorschriften der HEA/RAL Ausstattung in kunststoffummantelten Leitungen unter Putz.

Wohnzimmer / Essen : 10 Steckdosen, 2 Deckenauslässe, Telefonhauptanschluss, Breitband TV oder Sat- Anschlussdose. Digitalthermostat. Lan - Anschluss.

Kochbereich: 8 Steckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass , 1 Serienschalter

Schlafräume: 4 Steckdosen, 1 Wechselschalter, 1 Deckenauslass, Breitband TV oder Sat- Anschlussdose, Lan Anschluss gegen Aufpreis.

Arbeitszimmer/Kind : 4 Steckdosen , 1 Ausschalter, 1 Deckenauslass, Breitband TV oder Sat- Anschlussdose,

**Bad: 4 Steckdosen, 2 Deckenauslässe mit Serienschalter, 1 Wandauslass mit Hausanschlussraum: Heizungsanschluss (Wärmepumpe), 2 Steckdosen, Ausschalter Ausschalter**

**Abstellraum: 1 Steckdose, Deckenauslass.**

**Flur: Taster mit 3-4 Schaltern , 2 Steckdosen und Unterverteilung 3 reihig.**

**Balkon oder Terrasse: 1 Wandauslass, 1 Feuchtraumsteckdose. IP44**

**Treppenhaus: Zeitsteuerung.**

**Hauptverteilung auf Putz mit FI- Schalter und 7 Stromzählerplätzen**

**Schaltermaterial Fabrikat „MERTEN“, Standard oder vergleichbar, polarweiß.  
Eine Türsprechanlage mit Kamera für jede Wohnung und elektr. Türöffner wird installiert.**

**Beleuchtungskörper und Lampen in den Wohnungen sind nicht enthalten.  
Die Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern wird bauseits installiert.**

**Garagen: 1 Steckdose, Ausschalter mit 1 Brennstelle, elektr. Torantrieb .  
Eine Ladestation kann auf Wunsch gegen Aufpreis vorgesehen werden.**

**Gemeinschaftsraum: Ausschalter mit Zeitsteuerung für Brennstelle.  
Beleuchtungskörper im Gemeinschaftsraum, HWR und Treppenhaus werden installiert.**

## **Heizungsanlage**

**Luft-Wasser Wärmepumpe wird eingebaut. Wärmemengenzähler für jede Wohnung. In allen Räumen (Wohnungen) kommt eine Fußbodenheizung zur Ausführung, welche raumweise geregelt werden kann.**

**Wärmepumpe Vaillant oder gleichwertige Luft / Wasser Anlage für Außenaufstellung m. WP-Regler.**

**Wärmeverteilung Verteiler /Sammler Grundfoss-Hocheffizienzpumpen, Pufferspeicher Reflex Rohrleitungen Heizung CU-Rohr**

**Fußbodenheizung Zewo-Therm FBH-Isolierung entsprechend Vorschrift. Verteiler im AP Schrank, Einzelraumregler-Thermostate.**

## **Belüftungsanlage:**

Es wird eine zentrale Lüftungsanlage pro Wohnung eingebaut.

KWL-Anlage Zentralgerät mit Zuluft / Abluft u. Wärmerückgewinnung für jede Wohnung m. Regelung Fabrikat Pluggit oder gleichwertiger Hersteller. Die Zu- und Abluft führt über eine Verkastung an der Decke im Schlafraum oder Kinderzimmer. Die Decke im Flur wird wegen der Zu-Abluft abgehängt. Der Einbau von LED Strahlern wird daher möglich.

## **Sanitärtechnik**

Auch bei der Sanitärtechnik kommen hochwertige Produkte zum Einsatz.

Sanitär Abwasserrohr Kunststoff schalldämmend Fabr. Geberit Silent PP, alternativ Wavin AS

Wasserinstallation Kellerleitungen u. Verteiler CU-Rohr gepresst

Rohrleitungen UP in den Wohnungen Viega Fosta alternativ Viega Raxo-Fix

Armaturen Fa. Grohe Eurostyle, Dusche Grohe Automatic 800 oder vergleichbar.

UP-Spülkästen TECE mit Betätigungsplatte Ambia. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch Wärmepumpe mit einem Speicher 500-700l im HWR. Die Wärmemengenzähler werden jeweils im Abstellraum der jeweiligen Wohnung eingebaut. Hier wird auch der AP Heizverteiler für die Fußbodenheizung eingebaut.

Die Abwasserleitungen werden aus HT-Leitungen mit entsprechenden Formstücken hergestellt. Der Hauswasseranschluss enthält eine Filtereinheit mit Sicherheitseinrichtung.

Die Fallrohrstränge werden über Dachlüfter entlüftet.

In der Küche wird ein Anschluss für eine Spüle und Spülmaschine installiert.

Es wird kein Abluftanschluss für die Dunstabzugshaube nach außen vorgesehen; diese ist mit integriertem Filter vorzusehen.

Im Bad wird ein Waschmaschinen - und Kondensationstrockneranschluss eingebaut.



## **Bäder**

1 Stck. Keramikserie Kerabad Keramik 85cm weiß oder vergleichbar weiß mit Einhandmischbatterie verchromt incl. Anschlusszubehör verchromt.

1 Stck. WC-Anlage mit Sitz, Drückerplatte sowie Anschlusszubehör, Papierrollenhalter.

Brause-Anlage mit bodengleicher Duschtasse weiß 150/90 cm oder 110/110 cm und Thermostatbrausebatterie auf Putz mit Wandstange und Handbrause sowie Anschlusszubehör.

## **Fliesen und Plattierungsarbeiten**

Die Bäder werden 1,50 Meter hoch mit Wandfliesen plattiert. Die Verlegung der Wandfliesen erfolgt im Dünnbett. Die Fliesengröße beträgt 30x 60cm.

Im Duschbereich werden die Fliesen raumhoch angebracht.

Der Boden im Bad und Abstellraum wird mit Fliesenbelag versehen.

In den gefliesten Wandbereichen werden die Fensterbänke mit den entsprechenden Fliesen einplattiert. ( In Bad, WC)

## **Wohnungstüren**

Die Innentüren bestehen aus weißen Holzzargen und Türblatt mit Röhrenspanstegeeinlage, in weiß-glatte Ausführung. Schließblech und Drückergarnitur aus Alu oder Edelstahl.

Rundform mit Buntbartschloss und Kurzschild. Die Einbauhöhe der Türzargen ergibt sich durch den Bodenbelag im Treppenhaus und Bad.

Wer in Eigenleistung Fußboden verlegt, muss je nach Stärke des Fußbodenbelages diesen bei den Übergängen zu den Türen unterlegen oder den Estrich aufspachteln.

## **Treppenhaus**

Die Treppe im Treppenhaus wird in Beton ausgeführt und mit Feinsteinzeug belegt und mit einem konstruktiv angepassten Geländer oder Handlauf aus Edelstahl versehen.

Es wird ein Mehrpersonenaufzug eingebaut. Senkrechtlift mit selbsttragendem Stahl- oder gemauertem Schacht. Ausführung gemäß Maschinenrichtlinie EU2006/42/EG mit hydraulischem Antrieb, Aggregat und Steuerung außerhalb des Schachtes.

Die Außenanlagen werden bis spätestens 31.12.2023 erstellt, diese sind nicht Gegenstand bei der Wohnungsabnahme und Übergabe der Wohnung. Die Zufahrt wird gepflastert.

## **Balkone**

Die Balkongeländer bestehen aus einem Edelstahlhandlauf und satiniertem Sicherheitsglas.

Pfosten aus Stahl mit pulverbeschichtetem Aluminium in anthrazit.

Die Böden erhalten einen Gefälleestrich mit Platten belegt. Akkurinne wo erforderlich.

## **Stellplätze - Carports**

Die Stellplätze werden gepflastert oder mit Rasengittersteinen angelegt, so wie die Stadt Siegen dies verfügt..

Carports sind optional.

Änderungen in dieser Baubeschreibung, die sich durch behördliche oder bautechnische Gegebenheiten ergeben, sind zulässig.

Mündliche Absprachen haben keine Gültigkeit.

Schneiderhaus-Baupartner GmbH  
Magdalenenweg 9

57482 Wenden  
Tel. 02762 6007124

[www.schneiderhaus-baupartner.de](http://www.schneiderhaus-baupartner.de)

[info@schneiderhaus-baupartner.de](mailto:info@schneiderhaus-baupartner.de)