

## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

### **Einfamilienhaus Typ B mit Keller**

<b>1. PLANUNGSLEISTUNGEN.....</b>	<b>2</b>
<b>2. ERDARBEITEN .....</b>	<b>3</b>
<b>3. AUßEN- UND INNENWÄNDE.....</b>	<b>3</b>
<b>4. BETON- UND STAHLBETONARBEITEN .....</b>	<b>3</b>
<b>5. ABDICHTUNG GEGEN BODENFEUCHTIGKEIT.....</b>	<b>3</b>
<b>6. DACHKONSTRUKTION UND ENTWÄSSERUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>7. FASSADE .....</b>	<b>4</b>
<b>8. FENSTER, FENSTERTÜREN .....</b>	<b>4</b>
<b>9. AUßENJALOUSIEN/ ROLLLÄDEN.....</b>	<b>4</b>
<b>10. FENSTERBÄNKE.....</b>	<b>4</b>
<b>11. PUTZ- UND STUCKARBEITEN .....</b>	<b>4</b>
<b>12. INNENTÜREN .....</b>	<b>5</b>
<b>13. HAUSTÜR .....</b>	<b>5</b>
<b>14. ESTRICHARBEITEN .....</b>	<b>5</b>
<b>15. TREPPEN .....</b>	<b>5</b>
<b>16. BODENBELÄGE .....</b>	<b>5</b>
<b>17. FLIESEN- UND PLATTENARBEITEN .....</b>	<b>5</b>
<b>18. MALER-ANSTRICHARBEITEN .....</b>	<b>6</b>
<b>19. HEIZUNGS-/LÜFTUNGSANLAGE.....</b>	<b>6</b>
<b>20. SANITÄR-INSTALLATION.....</b>	<b>6</b>
<b>21. ELEKTRO-INSTALLATION.....</b>	<b>8</b>
<b>22. AUßENANLAGEN.....</b>	<b>9</b>
<b>23. GARAGE + STELLPLATZ.....</b>	<b>9</b>
<b>24. ANMERKUNGEN ZUR BAUBESCHREIBUNG.....</b>	<b>9</b>

## 1. Planungsleistungen

Das zu bebauende Grundstück liegt in einem neu erschlossenen Baugebiet, dem ein Bebauungsplan zu Grunde liegt. Die Bollmann Gruppe hat in Abstimmung mit den Behörden der Stadt Bochum die Gebäude in Kubatur und Anordnung festgelegt.

Soweit nicht weiter ausgeführt entsprechen alle Leistungen den einschlägigen DIN Normen sowie dem Stand der Technik.

**Hinweis: Diese Baubeschreibung gilt als qualitative Richtlinie für die Generalunternehmerleistungen. Nicht Wertmindernde Anpassungen durch den Generalunternehmer sind im direkten Vertragsverhältnis mit dem Bauherrn ausdrücklich vorbehalten.**

**Fassadenplanung:** Für die Fassadengestaltung liegen die Ansichten des Planungsbüros Kemper-Steiner und Partner aus Bochum zu Grunde.

**Wärmeschutz:** gem. Anforderung EnEV 2014, Stand 4/2016 – KfW 55 Effizienzhaus  
Zur Erlangung der vollen KfW-Fördermittel, werden die Kosten Wärmeschutznachweis, Baustellentermine, Blower Door Test, Antragsstellung etc. für die zugehörigen Fachplanerleistungen von dem Erwerber getragen. Diese Kosten werden im Rahmen der aktuellen Förderkonditionen zu 50% erstattet.

**Schallschutz:** Massives Außenmauerwerk sowie 3-Fachverglasungen sind Standard. Der zugehörige Schallschutznachweis wird vor Baubeginn erstellt- (Enthalten in Grundstückskaufpreis)

**Tragwerksplanung:** Die Statik für das Einfamilienhaus sowie die baubegleitende Überwachung ist im Grundstückkaufpreis enthalten

**Lüftung:** Ein Lüftungskonzept auf Basis einer Fensterlüftung ist vorgesehen. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung können zu Baubeginn zusätzlich bestellt werden.

**Ausführungsplanung:** Eine Ausführungsplanung wird nicht erstellt. Soweit für den schlüsselfertigen Erfolg erforderlich, werden durch die qualifizierten Fachfirmen auf Basis der von den Eigentümern freigegebenen Genehmigungsplanung Kollisionsplanungen und Anlagenauslegungen durchgeführt.

**Außenanlagen:** Die Terrasse sowie der Bereich am Hauseingang wird im Zuge des Bauantrags geplant. Weitere Planungen sind in Eigenleistung durch die Erwerber zu erbringen.

**Vermessungsleistungen:** Alle zur schlüsselfertigen Erstellung notwendigen Vermessungsleistungen sind im Grundstückkaufpreis enthalten. Die Kosten für die Schlusseinmessung für das Katasteramt tragen die Eigentümer

**Hausanschlusskosten:** Das Grundstück wird voll erschlossen und an alle gängigen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen (Wasser, Strom und Entwässerung).  
Die Beauftragung des Telekom-Anschlusses sowie ggf. für Kabel erfolgt durch den Auftraggeber in Rücksprache mit dem Generalunternehmer.

## Bau- und Leistungsbeschreibung

### 2. Erdarbeiten

Alle notwendigen Aushubmaßnahmen und Gründungsmaßnahmen werden vom Generalunternehmer erbracht. Die Baugrube wird mit verdrängter Bodenmasse verfüllt soweit diese geeignet ist. Nach Gesamtfertigstellung wird das Grundstück in eine dem Gelände und den Plänen angepassten Höhe übergeben. Fremdböden werden nicht hergebracht.

### 3. Außen- und Innenwände

Die Außenwände sowie die tragenden Innenwände werden gemäß Ausführungsplanung und statischen Berechnungen in Massivbauweise gemauert oder wo erforderlich, in Stahlbeton erstellt. Geplanter Baustoff für die tragenden Mauerwerkswände ist Kalksandstein.

Innenwände:

Nicht tragende Innenwände werden in Gipsdielen (d=10cm) oder als Gipskarton-Ständerwand erstellt. Tragende Innenwände werden in den Obergeschossen mit Kalksandstein erstellt.

### 4. Beton- und Stahlbetonarbeiten

Gründung: Platten- oder Einzelfundament lt. Statik, frostfrei gegründet.

Sohlplatte: WU-Beton nach Statik, auf Schotterlage

Kellergeschoß-Wände: WU-Beton (Hohlwandelemente d= 30cm)/oder Ortbeton

Decke über KG/EG/OG: Stahlbeton nach Statik unter Verwendung von Filigranplatten.

Fundamentanker: 30 x 4mm Edelstahl mit Anschlussfahne

### 5. Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit

Senkrecht: Ausführung der Außenwände zum Erdreich in wasser-undurchlässigem Beton, Ausführung Fußpunkt Außenwände zum Erdreich mit KRASO-FLEX Fugenband, Ausbildung einer Hohlkehle zwischen Bodenplatte und Mauerwerk mit WeberTec 933, Grundierung und Abdichtung der Elementfugen mit 2-K kunststoff-modifizierter, bituminöser Abdichtung einschl. Gewebeeinlage

Horizontal: Abdichtung auf Bodenplatte mit bitum. Schweißbahn V 60 S 4 fugendicht geklebt

Im Bereich von Kellerfenstern mit Lichtschächten ist darauf zu achten, dass das Gefälle des oberen Geländeverlaufs von den Lichtschächten weggeführt wird, damit kein Oberflächenwasser in die Lichtschächte fließt. Die Lichtschächte werden druckwasserdicht ausgeführt und erhalten eine Abdeckung mit schrägstehender Plexi-Glas Scheibe.

### 6. Dachkonstruktion und Entwässerung

Das Dach wird als Stahlbeton-Flachdach mit 3-lagiger Flachdachabdichtung, einschl. erforderlicher Nebenarbeiten und Anschlüssen ausgeführt. Auf der obersten Abdichtungsebene wird entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans eine extensive Dachbegrünung aufgebracht.

Die Attika wird in titanverzinkt vorbewittert ausgeführt.

Die Dachflächenentwässerung erfolgt nach Erfordernis mit Ableitung über außenliegende Fallrohre (Titanzink vorbewittert) und Anschluss an die Regenwasserleitungen bzw. für Notüberläufe mit freiem Auslauf.

## Bau- und Leistungsbeschreibung

### 7. Fassade

Wärmeverbundsystem, Fabrikat: BRILLUX oder gleichwertig, Fassadendämmplatten aus Polystyrol Stärke gern. Wärmeschutznachweis, vollflächig armiert, Oberfläche als Scheibenputz mit K2 Körnung, im Farbton Weiß (mit Algizid-Schutz) gestrichen.

Weitere Bereiche der Fassade werden, gemäß den zugrundeliegenden architektonischen Ansichten, in Riemchen-Klinker ausgeführt. Hier ist der Klinker von Röben Werke „PG3908 NF“ Art „Riemchen Aarhus NF 14 mm“ (Soweit verfügbar) in der Farbe Weiß-Grau zu verwenden. Es erfolgt ein Fugenglattstrich des Klebemörtels.

### 8. Fenster, Fenstertüren

Fenster und Fenstertürelemente werden mit Dreifachverglasung eingebaut. Die Fensterrahmen und -profile sind aus Kunststoff, innen weiß und außen RAL 7016 (anthrazit) – Alle Elemente werden als Dreh-Kipp-Flügel ausgeführt, außer den feststehenden Elementen (in der Ansicht mit + gekennzeichnete Elemente).

Die Anzahl der Fenster und die Fenstergröße entspricht der Darstellung in den Grundrissen.

Besondere Maßnahmen zum Einbruchschutz, sowie Ornamentverglasung in den Bädern sind gegen Aufpreis bei rechtzeitiger Bestellung möglich.

Die Austritte zu den Terrassen erfolgen mit komfortabler Neubauschwelle. Um den DIN gerechten Höhenunterschied zwischen der Außenterrasse und dem Erdgeschoss zu gewährleisten, **wird die Terrasse 15cm unterhalb der Oberkante im Erdgeschoss angeordnet.**

Bei bodentiefen Fenstern, die eine Absturzsicherung benötigen, wird eine VSG Verglasung vor das Fenster gestellt. So dass bodentiefe Fenster in voller Höhe geöffnet werden können. (Französische Balkone)

### 9. Außenjalousien/ Rollläden

Alle Fensterelemente in den Erd- und Obergeschossen mit Ausnahme des Haustürelements erhalten Rollläden (einfarbig). Die Bedienung erfolgt über elektrischen Antrieb und Taster.

Die Fenster der zweiten Rettungswege erhalten einen Motor mit Nothandkurbel.

### 10. Fensterbänke

Die Innenfensterbänke werden aus Micro Sevic weiß erstellt.

Das Küchenfenster erhält keine Fensterbank. Diese ist durch die Erwerber(in) in Eigenleistung im Zusammenhang mit der Küchenplanung zu erbringen.

Außen werden die Fensterbänke aus Aluminium - Pulverbeschichtet, RAL 7016 eingebaut. In Austrittsbereichen zur Terrasse werden Betonstufen verbaut.

### 11. Putz- und Stuckarbeiten

In Wohnräumen werden die Wände und Decken mit Gips-basierten Materialien tapezierfähig verputzt bzw. gespachtelt. Für die Filigrandecken ist eine glatte Fugenverspachtelung vorgesehen. Im Kellergeschoss wird nur der Bereich der Innentreppe verputzt und gespachtelt.

## Bau- und Leistungsbeschreibung

### 12. Innentüren

Als Innentüren werden Weißlacktüren "JELD-WEN" Optima 30 mit Rundkante oder gleichwertig verbaut, mit Röhrenspankern, Holz-Umfassungszargen und Edelstahlbeschlägen in Rundform mit Rosetten und Buntbartschloss. (Lichte Höhe > 2,05m)

### 13. Haustür

Haustür (Aluminiumprofil - Kaufpreis bis 2380€ inkl. MwSt.) Handhabung: außen Bügelgriff in Stangenform (min. 400mm) und Schutzrosette, innen Halbgarnitur und Schlüsselrosette (in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Hoppe E5012 Paris in Edelstahl oder gleichwertig).

Die Haustür erhält eine Überdachung aus Stahlbeton mit Schöck Iso-Korb an der EG Decke befestigt. Die seitliche Verkleidung gem. Architektur wird nach Wahl des Generalunternehmers sowie statischen und bauphysikalischen Anforderung erstellt. Die gesamte Konstruktion wird verputzt und in Fassadenfarbe gestrichen

Die Briefkastenanlage sowie die Hausnummer ist Erwerbersache und gehört ausdrücklich nicht zum Leistungsumfang.

### 14. Estricharbeiten

Alle Wohnräume einschließlich des Kellers erhalten schwimmenden Zementestrich auf Dämmplatten unter Beachtung der bauphysikalischen Anforderungen sowie im EG und OG unter Beachtung der Vorschriften für Fußbodenheizung.

### 15. Treppen

Massive Stahlbeton-Rohrtreppe mit innenliegendem grundierten Stahlgeländer mit senkrechter Stabaufteilung und oberseitiger Handlaufaufnahme (DN 40). (Befestigung Oberseitig)

### 16. Bodenbeläge

Mit Ausnahme der Bäder und des Gäste-WC:

In Eigenleistung durch die Erwerber –

Das Vorhaltemaß von Oberkante Estrich für die weiteren Bodenbeläge beträgt 10-15mm

### 17. Fliesen- und Plattenarbeiten

In den Bädern und WCs werden grundsätzlich keramische Fliesen im Format 30/60cm vorgesehen.

Es werden Bemusterungen für die Fliesen vorgenommen. Im Preis einkalkuliert sind Materialpreise bei Wand- und Bodenfliesen von bis zu 30 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

In der Dusche wird raumhoch gefliest.

Die Installationswände für Badewanne, Waschtisch und WC werden ca. 1,20m hoch gefliest. Ggf. Entstehende Ablagen werden ebenfalls gefliest. Alle weiteren Wandflächen erhalten einen Fliesensockel.

Die Verlegung anderer Formate, rektifizierter Fliesen, zusätzlicher Flächen sowie die Nutzung von Abschlusschienen ist gegen Aufpreis in Abstimmung mit dem Generalunternehmer möglich.

## Bau- und Leistungsbeschreibung

### 18. Maler-Anstricharbeiten

Die Malerarbeiten innen sind In Eigenleistung durch die Erwerber(in) durchzuführen.

Hinweis: Bei Wandanstrichen ohne Tapeten ist nach dem Stand der Technik vollflächig ein Vlies aufzubringen, da Schwind- und Setzrisse, sowie Risse im Übergang zu wechselnden Baustoffen unvermeidbar sind.

### 19. Heizungs-/Lüftungsanlage

Bei der Heizungsanlage handelt es sich um ein Heizsystem mit Luft-Wasser-Wärmepumpe. Thermostatgesteuerte Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und zentrale Warmwasserbereitung. Typ und Ausführung nach Erfordernis.

Es ist eine freie Lüftung vorgesehen. Lüftungsmechanische Maßnahmen wie Unterschnitte, Fensterfalzlüfter und ähnliches werden nach Erfordernis verbaut.

Sollten „Handtuchheizkörper“ gewünscht sein, sind diese gegen Aufpreis in Abstimmung mit dem Generalunternehmer zu bemustern.

Ebenso ist eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gegen Aufpreis möglich. Eine Kühlung ist mittels Fußbodenkühlung oder Klimageräten gegen Aufpreis möglich.

Das Kellergeschoss wird mit in die beheizte Gebäudehülle integriert. Entsprechend werden gem. Heizlastberechnung durch den Fachhandwerker Heizkörper in den Räumen eingebaut. (Zieltemperatur Keller > 15°C)

### 20. Sanitär-Installation

In der Küche wird ein Anschluss für die Spüle und den Geschirrspüler vorgesehen. Die Terrasse erhält eine Kaltwasser-Zapfstelle (frostfrei).

1x Waschmaschinenanschluss an der Position nach Wahl des Auftraggebers  
Abflussleitungen in PVC

Frischwasserleitungen in Kupferrohr und teilweise Mehrschichtverbundrohr.




Die Nachfolgende Auflistung der Sanitärobjekte dient Ihnen als Referenz für das Preissegment, welches in Hauspreis kalkuliert worden ist.

Eine umfangreiche Sanitärberatung im Fachhandel ist möglich.


Für die Heizungsanlage und Waschmaschine im KG werden Rückstauverschlüsse in den freiliegenden Leitungen verbaut.

Waschtische Bäder+WC:	
	<p style="text-align: center;">Villeroy &amp; Boch Serie SUBWAY 3.0 Waschtisch, Farbe Weiß, Breite 60cm oder kleiner</p>

### Bau- und Leistungsbeschreibung

<b>WCs:</b>	
	Villeroy & Boch Serie SUBWAY 3.0 Deckel mit Soft Close Eigenschaft
<b>Duschwannen</b>	
	Villeroy & Boch Duschwanne, Farbe Weiß Ca. 900 x 60 x 900mm Keramik  Oder Bodengleich gefliest  <b>(Duschabtrennungen sind Eigenleistung der Erwerber)</b>
<b>Waschtischarmatur:</b>	
	GROHE Eurostyle C Silkmove Einhebel-Waschtischbatterie, Farbe Chrom (oder gleichwertig)
<b>Badewanne</b>	
	Kaldewei Saniform plus ca. 180 x 80 cm, weiß emailliert (oder gleichwertig)
<b>Wannenarmatur</b>	
	Grohe Eurostyle Cosmopolitan Einhebel-Wannenbatterie, Farbe Chrom (oder gleichwertig)

## Bau- und Leistungsbeschreibung

Duscharmatur:	
	<p>GROHE Euphoria System Duschsysteem Aufputzarmatur, Farbe Chrom (oder gleichwertig)</p>

### 21. Elektro-Installation

Technische Installation gemäß VDE/VDI-Richtlinien und gültigen DIN-Vorschriften als Unterputzinstallation (in Garagen und Technikraum als Aufputzinstallation). Quantitative Ausstattung gemäß nachstehender Auflistung. Schalter- und Steckdosenprogramm vom Fabrikat GIRA 55, Farbe alpinweiß oder gleichwertig.

Der Hausanschluss wird ausreichend dimensioniert für einen als Zusatzleistung bestellbaren 3,7kW PKW-Ladeanschluss

Leitungen: Wohnräume: Mantelleitungsweg NYM, ggf. NYIF

Zähler: Zählerschrank nach DIN

Unterverteilung: Kunststoffgehäuse mit Aufbaugruppen und Sicherungsautomaten.

Klingelanlage: elektrischer Gong ohne Gegensprechanlage

Telefon: Kunststoffleerrohr 16mm im EG, OG

Antennen: Kunststoffleerrohr 16mm, für Radio und TV, mit Anschluss im Wohnzimmer und allen Schlafräumen (Eltern, Kind, Gast)

Hauseingang: 1 Wand- oder Deckenbrennstelle (nicht schaltbar)

HAR/HWR: 1 Schaltung, 1 Steckdose, 1 Brennstelle,  
Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Diele/Garderobe: 1 Wechselschaltung, 1 Steckdose, 2 Deckenbrennstellen

Gästezimmer: 1 Schaltung, 2 Steckdosen, 1 Brennstelle, 1 Cat 7 Kabel

Wohnzimmer: 1 Wechselschaltung, 6 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle 1 Cat 7 Kabel  
mit Dose

Essen: 1 Wechselschaltung, 2 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle

Küche: 1 Wechselschaltung, 1 Brennstelle, 6 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1  
Backofenanschluss, 1 Steckdose Spülmaschine

WC: 1 Schaltung, 1 Steckdose, 1 Decken- oder Wandbrennstelle

Terrasse: 1 Brennstelle und 1 Steckdose von innen schaltbar



## Bau- und Leistungsbeschreibung

Treppe:	2 x Wechselschaltung und Wandbrennstelle
Flur OG:	1 Schaltung, 1 Steckdose, 1 Deckenbrennstelle
Schlafzimmer:	1 Schaltung, 4 Steckdosen, 1 Brennstelle, 1 Cat 7 Kabel mit Dose
Ankleide:	1 Schaltung, 1 Steckdose, 1 Deckenbrennstelle
Badezimmer:	1 Schaltung, 2 Steckdosen, 1 Wand- und Deckenbrennstelle
Kinderzimmer:	1 Schaltung, 4 Steckdosen, 1 Brennstelle, 1 Cat 7 Kabel
Kellerraum:	1 Schaltung, 1 Steckdose, 1 Deckenbrennstelle

Unabhängig von der gesetzlichen Verpflichtung zur Installation von Rauchmeldern, erfolgt die Anschaffung und Montage ausdrücklich durch die Eigentümer(in).

Der Fernsehempfang erfolgt über Kabelanschluss oder die Telekom. Der Kabelanschluss ist vom Erwerber zu beauftragen.

## 22. Außenanlagen

Die Terrasse **13,5 m<sup>2</sup>** und die Hauszuwegung wird geschottert, verdichtet, und mit Betonverbundpflaster 10/20, Farbe: anthrazit hergestellt.

Im Zuge der Fliesenbemusterung können andere Formate für die Terrassenplatten ausgesucht und in Abstimmung mit dem Generalunternehmer beauftragt werden.

Die Abgrenzung der Gärten sowie Zaunanlagen oder Geländeabfaltungen erfolgt in Eigenleistung durch die Erwerber

Das Gelände wird zwischen dem Gebäude und den Grundstücksgrenzen wird grob profiliert übergeben.

Es erfolgt keine Anpflanzung oder Begrünung durch den Generalunternehmer. Im Rahmen der Auflagen des Bebauungsplans werden auch Teile der veräußerten Privatgrundstücke bepflanzte. Der Grundstücksverkäufer übernimmt die Bepflanzung.

Die Kanalanschlüsse sind im Zuge des Straßenbaus bis an die Grundstücksgrenze gelegt worden. Ab hier übernimmt der Generalunternehmer die Leistung.

## 23. Garage + Stellplatz

Die Herstellung des Stellplatzes vor der Garage erfolgt mit Verbundpflaster, Farbe anthrazit.

Die im Bauantrag geplanten Garagen (Außenmaße ca. 298x600cm B x L) werden als Fertiggarage mit Edelstahl-Bodenschutzschwellen geplant und sind in Abstimmung mit dem Generalunternehmer zusätzlich zu beauftragen.

Die Dächer der Garagen erhalten eine 2-lagige flexible und UV-Beständige Abdichtung und sind **gem. Vorgaben der Stadt Bochum mit extensiver** Dachbegrünung zu versehen.

Die Pflasterung des Stellplatzes wird zusammen mit der Beauftragung der Garage separat angeboten und beauftragt.

## 24. Anmerkungen zur Baubeschreibung

Die Hausanschlüsse für Wasser und Strom sind in den Baukosten bis 3.000,00 € enthalten.

Die Anschlüsse für Telefon und Kabel TV sind nicht enthalten.

## Bau- und Leistungsbeschreibung

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände in Bäder-, Küchen-, Wohn- und Schlafräumen sowie Einbauschränke etc. dienen lediglich im Plan zum Nachweis der Stellmöglichkeiten.

Die zu liefernden und fest einzubauenden Einrichtungsgegenstände müssen Bestandteil der Baubeschreibung oder eines spezifizierten Zusatzvertrages sein. In der Gesamtleistung sind auch keine Gardinenleisten, Faltschiebetüren, Lampen und Montagekosten für Wohnungs-Einrichtungsgegenstände enthalten.

Die **Übergabe** des Hauses erfolgt bauendgereinigt. Innentüren und Zargen werden ebenso wie Treppenstufenbeläge (sofern Leistungsbestandteil) nach der Übergabe in Abstimmung zwischen Eigentümerin und GU montiert.

Geringe maßliche Differenzen gegenüber den Baueingabeplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben und ohne Einfluss auf die Qualität des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten.

Behördliche Vorschriften können in Einzelfällen zu leichten Abweichungen zu der Baubeschreibung führen.