



# Bau- und Leistungsbeschreibung Doppelhäuser in Magdeburg Am Birnengarten 57 a-f und 61 a-f



## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

### **0. Vorwort**

Den individuellen Ansprüchen und Vorstellungen unserer Bauherren vom soliden Bauen und schönen Wohnen mit einer werthaltigen Massivbauweise Stein auf Stein fühlen wir uns in erster Linie verpflichtet. Aus diesem Grund garantieren wir, dass unser Materialeinsatz und die zur Anwendung kommenden Bauweisen allen gesetzlichen Anforderungen, den anerkannten Regeln der Technik, der Energieeinsparverordnung 2009 (ENEV) sowie dem erneuerbare Energie – Wärmegesetz 2009 (EE Wärme G) gerecht werden. Für eine umfassende und individuelle Planung stehen Ihnen kompetente und erfahrene Partner zur Seite. Bitte sprechen Sie uns rechtzeitig an, damit wir Ihre Vorstellungen und Wünsche umsetzen können.

### **1. Planung und Bauantragstellung**

Die Bauantragsunterlagen und die Baugenehmigung sind Bestandteil der Verkaufsunterlagen. Dazu gehören weiterhin die Bauzeichnungen, statische Berechnungen, Wärmeschutznachweis und Energieausweis. Die Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH organisiert alle nachstehend notwendigen Unterlagen zur Erstellung des Bauantrages und trägt deren Kosten. Das Objekt wird schlüsselfertig übergeben. Einrichtungsgegenstände in den Grundrissen sind Möblierungsvorschläge und sind kein Vertragsbestandteil.

- Aktueller Flurkartenauszug
- Lageplan nach Bauvorlagenverordnung eines öffentlich bestellten Vermessers mit Höhenangaben, Grundstücksvermessung
- Grundstückseigentumsnachweis
- Festlegungen des geltenden Bebauungsplans
- Angaben über Baulasten, Wege- und Leitungsrechte o. ä.
- Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Kabel, Schmutzwasser, Telefon, MSH 2000)
- Blower-Door Test
- Lüftungskonzept nach DIN 1946-6

### **2. Baustelleneinrichtung**

Die Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH organisiert und koordiniert die komplette Baustelleneinrichtung und trägt deren Kosten.

- Baureifmachung des Grundstückes (Abrissarbeiten, Baumfällarbeiten, Schuttberäumung und –entsorgung usw.) ist Bestandteil des Bauvertrages.
- Schaffung von Baufreiheit für Baumaßnahme und Materiallagerung
- Schaffung einer Zufahrt zum Grundstück für Fahrzeuge mit ca. 40 t bis an das Bauobjekt
- Bereitstellen von Bauwasser, Baustrom bis zur Übergabe des Hauses und Übernahme der Verbrauchskosten
- Bereitstellung der Baustelleneinrichtungen (WC, Bauschuttcontainer, Materialsilo usw.)
- Einmessen der Gebäude mit Schnurgerüsten durch einen öffentlich bestellten Vermesser. Markierung eines festen Höhen Bezugspunktes..

### **3. Ingenieurleistungen und Bauleitung**

Nach Erhalt der Baugenehmigung übernimmt die Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH die Verantwortung für alle vertraglich gebundenen Leistungen. Die Bauleitung wird durch einen erfahrenen Ingenieur durchgeführt. In der Bauphase ist der Bauleiter für technische Angelegenheiten zuständig. Gemeinsame Baustellenbesuche mit dem zuständigen Bauleiter sind nach Terminabstimmung jederzeit möglich. Für kaufmännische Angelegenheiten, Bemusterungsfragen usw. ist Frau Wolbert Ihr Ansprechpartner. Die Bauleitung für alle laut Vertrag zu erbringenden Leistungen ist im Gesamt-Brutto-Pauschalpreis enthalten.

Die Beantragung und Ausführung der Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Abwasser und Regenwasser erfolgt durch die Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH. Wir organisieren und koordinieren die Ver- und Entsorger und tragen die hierfür erforderlichen Kosten gemäß Angebot der SWM.

Datum \_\_\_\_\_

Käufer \_\_\_\_\_

Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH \_\_\_\_\_



# Bau- und Leistungsbeschreibung Doppelhäuser in Magdeburg Am Birnengarten 57 a-f und 61 a-f



## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

### **4. Gründung für Gebäude ohne Keller**

#### **4.1 Erdarbeiten**

Der Oberboden, bzw. soweit vorhanden Mutterboden, wird im Arbeitsbereich des Baukörpers bis zu einer Höhe von 30 cm abgetragen, auf dem Grundstück separat gelagert und später umverteilt und einplaniert. Es erfolgt der Aushub der Fundamentgräben bzw. Frostschürzen gemäß Statik bis zu den Bodenklassen 3–4 nach DIN18300. Der Aushub wird seitlich auf dem Grundstück gelagert bzw. einplaniert.

Unter der Bodenplatte erfolgt der Einbau einer Kiestragschicht in einer Stärke von 30 cm, lagenweise verdichtet. Eine zulässige Bodenpressung des Baugrundes wird vorausgesetzt. Zusätzlicher Bodenaustausch aufgrund von nicht tragfähigen Bodenschichten oder Abfuhr von überschüssigen Aushubmassen wird von der Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH übernommen. Eine zusätzliche Anfuhr von Muttererde ist im Festpreis nicht enthalten.

#### **4.2 Schmutzwasser, Mehrspartenhauseinführung**

Sämtliche Schmutzwasserleitungen werden unter der Fundamentplatte in KG-Rohr, mit Durchmesser DN100 eingebaut und auf kürzestem Weg bis max. 1,0 m über Gebäudeaußenkante geführt.

Eine Entlüftung erfolgt gemäß DIN über das Dach. Für die Hausversorgungsleitungen wie Wasser, Strom und Telefon wird eine Mehrspartenhauseinführung in die Bodenplatte eingebaut. Die Regenentwässerung erfolgt gem. Punkt 27 dieser Baubeschreibung. Die Kabel für Telefon bzw. Kabelfernsehen (nach Verfügbarkeit) werden bis in den HAR geführt.

#### **4.3 Fundamenterder**

Ein Fundamenterder aus verzinktem Bandstahl wird als umlaufender Ringerder nach VDE - Vorschrift in die Stahlbetonplatte bzw. Frostschürze/Fundamente eingebaut.

### **4.4 Fundamentplatte / Streifenfundamente**

Die Streifenfundamente/Frostschürzen werden gemäß Statik und nach den anerkannten Regeln der Technik in unbewehrtem Beton C 20/25 frostfrei ausgeführt. Evtl. zusätzliche Bewehrung, welche sich aus der statischen Berechnung ergibt, wird gegebenenfalls von der Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH übernommen. Die Gründung erfolgt als Flächengründung mittels Stahlbetonbodenplatte mit 2 Lagen Stahlmattenbewehrung, in der Betongüte C 20/25 einschließlich konstruktiver Bewehrung. Zwischen der Kiesauffüllung und der Bodenplatte wird eine Sauberkeitsschicht aus PVC- Baufolie mit Überlappung eingebaut.

Die Streifenfundamente der Doppelhäuser und die Bodenplatten werden getrennt erstellt.

### **4.5 Isolierung und Abdichtung**

Generell werden sämtliche Sockelbereiche mit einer zugelassenen bituminösen oder zementgebundenen Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit im Außenbereich bis zu einer Höhe von ca. 40 cm ab Oberkante Streifenfundament abgedichtet. Die waagerechten bituminösen Sperrlagen im aufgehenden Mauerwerk liegen auf der Bodenplatte.

Die Bodenplatte wird nach DIN18336 mit einer einlagig, lose verlegten Bitumenschweißbahnen G200S4 nach DIN52131 ausgeführt. Die Überdeckungen der Bahnen sind miteinander verschweißt.

### **5. Geschoßmauerwerk Erd- und Dachgeschoß**

Die tragenden Außen- und Innenwände werden in beiden Fällen aus hochwertigen und natürlichen Mauersteinen errichtet. Die tragenden Innenwände im Erd- und Dachgeschoß werden aus Kalksandsteinen in den jeweiligen Wandstärken gemäß Statik errichtet. Die lichten Rohbauhöhen im EG und DG betragen mindestens 2,62 m.

Datum \_\_\_\_\_

Käufer \_\_\_\_\_

Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH \_\_\_\_\_



# Bau- und Leistungsbeschreibung Doppelhäuser in Magdeburg Am Birnengarten 57 a-f und 61 a-f



## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

Der Außenwandaufbau mit Kalksandsteinmauerwerk von innen nach außen wird wie folgt ausgeführt:

- bis 1 mm Spachtelputz /Spritzputz
- 17,5 cm Kalksandsteinelemente mit einer Rohdichte von 2000kg/cbm und Isokimmstein im aufgehendem Mauerwerk
- 12,0 cm EPS Wärmedämmplatten Wärmeleitgruppe WL 035

Die Wohnungstrennwände der Gebäude werden aus Kalksandsteinmauerwerk mit einer Stärke von 17,5 cm hergestellt und mit einer Trennwandplatte aus 4 cm Mineralwolle gedämmt.

### **5.1 Außenputz und Innenputz**

Das Wärmedämmverbundsystem als Fassadenbekleidung besteht aus Wärmedämmung laut Mauerwerksaufbau, Armierungsputz mit Gewebeeinlage und einem Oberputz. Der Oberputz wird als organischer oder mineralischer Edelputz (Entscheidung durch AN) in Kratzputzstruktur mit 2 mm Körnung in der Farbe weiss mit Anstrich bzw. durchgefärbt mit zwei Farbtönen nach Mustervorlage mit Farbe Tönungsstufe 2 hergestellt. Im Bereich des Sockels kommt ein Buntsteinputz, passend zur Wandfarbe mit einer Höhe von 50 cm ab Unterkante Bodenplatte zur Ausführung.

#### **Innenputz auf gemauerten Wänden:**

Die Innenseiten aller gemauerten Wände (außer im nicht ausgebauten Spitzboden) erhalten einen Innenputz. Die Bäder erhalten einen dampfdiffusionsoffenen Maschinenputz aus Sakret Innenleichtputz ILP in 15 mm Stärke. Je nach gewähltem Mauerwerk wird der Putz als einlagigen Gips- Maschinenputz mit einer Dicke von 15 mm oder als Spachtel- / Spritzputz, geglättet als tapezierfähiger Untergrund ausgeführt. Alle Ecken und Leibungen erhalten verzinkte Eckschutzschienen, um Beschädigungen und Abplatzungen dauerhaft zu vermeiden.

### **6. Geschossdecke**

Die Erdgeschossdecke wird als Stahlbetonfüllgrandecke gemäß Statik hergestellt. Die Stoßfugen der Decke sind verschlossen. Eine Feinspachtelung wird durch das Gewerk Maler realisiert.

Die Decke im Obergeschoss wird als nicht sichtbare Holzkonstruktion mit unterseitiger, einlagiger Gipskartonverkleidung inkl. Dampfsperre, Wärmedämmung und Unterkonstruktion ausgeführt.

### **7. Schornstein**

Auf Wunsch wird gegen Aufpreis bei rechtzeitiger Beauftragung ein zusätzlicher Kaminschornsteineinzug Rauchrohrdurchmesser 18 cm als Fertigteilschornstein der Firma Schiedel oder gleichwertig eingebaut. Für den Schornsteinfeger wird ein Standrost und zwei Trittstufen montiert. Die Schornsteinkopfverkleidung erfolgt mit schwarzen Schindeln aus Faserzementplatten. Zum Betrieb eines Kaminofens ist außer dem Schornstein ein ungedämmtes Ausstiegsfenster erforderlich. Auf Wunsch kann eine Schornsteinvorbereitung gegen Aufpreis erfolgen.

### **8. Zimmerarbeiten**

Der Dachstuhl besteht aus imprägniertem Bauholz der Güteklasse II sowie der Schnittklasse A/B und wird als Binderdach gemäß Statik errichtet. Die Imprägnierung erfolgt gegen Schwamm, Wurm- und Käferfraß. Die Dachneigung beträgt 22°. Der Dachüberstand wird lt. Planzeichnung ausgeführt.

Die Endbehandlung der Holzaufbauteile erfolgt mit einem Voranstrich und einem 2 fachen deckenden Endanstrich in weiß. Andere Farbtöne, Lasuren oder dgl. müssen vor Ausführung als Sonderleistung beauftragt werden. Im Bereich des Spitzbodens wird eine Revisionsstandfläche von ca. 2 m² aus OSB Platten hergestellt.

#### Beachten Sie bitte:

Holz ist ein Naturprodukt. Es kann beim Austrocknen zum Verdrehen und zu Rissbildungen neigen. Beides stellt

Datum \_\_\_\_\_

Käufer \_\_\_\_\_

Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH \_\_\_\_\_



# Bau- und Leistungsbeschreibung Doppelhäuser in Magdeburg Am Birnengarten 57 a-f und 61 a-f



## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

keinen Qualitätsmangel dar. Die Tragfähigkeit der Konstruktion wird dadurch nicht beeinträchtigt.

### **9. Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung besteht aus hochwertigen Betondachsteinen, Firma Braas – Modell „Harzer Pflanne“ oder gleichwertig, Farbe anthrazit (30 Jahre Herstellergarantie). Sämtliche First-, Ortgang- und Sanitär Dachsteine sind bereits enthalten und nach Möglichkeit aus gleichem Material. Schmuckelemente oder Sonderanfertigungen für Firsthauben sind Sonderbauteile und müssen gesondert bemustert und beauftragt werden. Die Unterdeckung besteht aus einer diffusionsoffenen Unterspannbahn sowie Konter- und Dachlattung nach technischem Regelwerk.

### **10. Dachentwässerung**

Die Dachentwässerung erfolgt über halbrunde, vor gehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink. Die Rinne erhält Einhangbleche aus Titanzink. Die Fallrohre werden bis Oberkante Terrain geführt und an die Regenentwässerung angeschlossen.

### **11. Trockenbauarbeiten**

Nichttragende Innenwände werden als Montagewände System Rigips oder gleichwertig in einer Dicke von 10-15 cm, je nach Projekt ausgeführt. Die Beplankung erfolgt mit Gipskartonbauplatten.

Zu Revisionszwecken wird in die wärmegeprägten Geschosdecke zum Dachboden eine wärmegeprägte Bodeneinschubtreppe eingebaut. Im Bereich der Hängeschränke (Bad und Küche) wird eine entsprechende Holzverstärkung eingebaut. Weiterhin wird im Spitzboden ein Laufsteg aus OSB Platten hergestellt.

### **12. Estricharbeiten**

Zur Anwendung kommt schwimmender Estrich als Zementestrich oder gleichwertig auf Dämmung. Es wird gegen Erdreich eine 8 cm starke EPS-Hartschaumdämmung der Wärmeleitgruppe WLG 035 und einer 2,5 cm starken Fußbodenheizungssystemmatte WLG 040, auf einer bituminösen Schweißbahn G200 als Sperrlage eingebaut.

### **13. Haustür**

Es kommt eine einflügelige Hauseingangstür aus verstärkten Kunststoffprofilen analog der Fensterprofile zur Ausführung. Als Standard-Türfüllung kommt ein Fabrikat der Firma Preego, Typ „Effekt 1-3“, mit Standardglasausschnitt Mastercarre<sup>®</sup>, inkl. Stoßgriff der Firma Hoppe, Typ „5004“ mit Rillen, inkl. Fünffachverriegelung (2 Steckbolzen, 2 Schwenkbolzen, Schloss) und durchgehender Schließleiste zur Ausführung.

### **14. Fenster**

Im Erd- und Dachgeschoss werden qualitativ hochwertige, Kunststofffenster- und Fenstertüren im Fünfkammersystem der Firma VEKA oder gleichwertig verbaut. Der Einbau erfolgt gem. RAL-Montage.

Profiltyp	:	VEKA SOFTLINE 70
Dämmwert Rahmen $U_f$	:	1,30 W/m <sup>2</sup> K
Dämmwert Glas $U_g$	:	0,60 W/m <sup>2</sup> K
mit warmer Kante		

Des Weiteren sind sämtliche Fenster mit umlaufenden Profildichtungen und Dreh/Kippbeschlägen ausgestattet. Pilzkopfverriegelungen in den waagerechten Beschlagsteilen, sowie Druckkoliven im gesamten Erdgeschoss schaffen Ihnen die Sicherheit, die Sie für einen ruhigen Schlaf benötigen.

Die Fenster werden in der Farbe weiss gefertigt. Gegen Aufpreis sind farbige oder mit Dekorfolie in Holzoptik

Datum \_\_\_\_\_

Käufer \_\_\_\_\_

Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH \_\_\_\_\_



# Bau- und Leistungsbeschreibung Doppelhäuser in Magdeburg Am Birnengarten 57 a-f und 61 a-f



## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

beschichtete Fenster möglich. Formschöne Griffoliven in weiß runden das Bild ab.

Die bodentiefen Terrassentüren erhalten im Ausgangsbereich eine bodentiefe Schwelle als barrierefreien Zugang. Alle Fenster werden entsprechend dem Stand der Technik (nach RAL- Montage) umlaufend eingeschäumt und mit einem Butylband nach ENEC umlaufend abgeklebt.

Bodentiefe Elemente im DG erhalten ein feststehendes Brüstungselement mit Querriegel und ein feuerverzinktes Geländer als Absturzsicherung.

### **15. Rollläden**

Sämtliche Fenster im Erd- und Obergeschoss erhalten wärmedämmte Aufsatzrolladenkästen aus PVC mit Minipanzerrollläden. Die Bedienung erfolgt manuell über aufgesetzte Gurtwickler. Elektroantriebe und Fliegenschutzgitter können als Sonderleistungen gegen Aufpreis vereinbart werden.

Die Rollladenkästen werden den Wandstärken in etwa angepasst und möglichst flächenbündig eingebaut.

### **16. Fensterbänke**

Alle Fenster, die nicht bodentief ausgeführt werden, erhalten außen weiße Fensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminium mit System Endstücken. Im Innenbereich erhalten diese Fenster Fensterbänke aus Jura Marmor (beige) eingebaut. Die Fensterbänke im Bad und WC werden gefliest.

### **17. Innentüren**

Im Erd- und ausgebauten Dachgeschoss werden Innentüren in Rundkantenoptik deutscher Markenhersteller in Melamin Weißlack, mit stabiler Röhrenspaneinlage einschließlich passender Zargen in den jeweiligen Wandstärken und Öffnungsweiten eingebaut. Futter und Bekleidung sind mit dreiseitig umlaufendem Dämpfungsprofil versehen. Die Wohnzimmertür erhält einen 2/3 Lichtausschnitt mit Glas „Mastercarre“. Für die Grundrissvariante „Ankleide“ wird

mittels Schiebetür Zugang vom Schlafzimmer verschafft. Als Drückergarnituren werden formschöne Rosetengarnituren in Edelstahl nach Mustervorlage Fa. Hoppe oder gleichwertig eingebaut.

### **18. Treppen und Geländer**

Die Innentreppen werden entsprechend der Planung als Stahlbetontreppen hergestellt. Die Trittstufen erhalten einen Belag Holzart wahlweise Parkettbuche oder Eiche 40 mm stark MC gewachst. Es wird ein Wandhandlauf 40/100 mm in der passenden Holzart gewachst montiert.

### **19. Fliesenlegerarbeiten**

Wandfliesen werden im Bad und im WC ca. 2,00 m hoch im Dünnbettverfahren gefliest und hellgrau verfugt. In der Küche wird ein Fliesenspiegel von etwa 3,0 m<sup>2</sup> im Bereich der Küchenzeile vorgesehen. Fußbodenfliesen werden im gesamten Erdgeschoss verlegt und grau verfugt. Alle Ixelbereiche werden elastisch verfugt. Die Fliesenaußenkanten werden mit passenden Jollyprofilen in Edelstahl versehen. Als Wandabschluss werden weiße Holzsockelleisten, Hamburger Profil montiert (außer Bad/WC).

Der Materialpreis für die Wand- und Bodenfliesen beträgt bis durchschnittlich 20,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MWST (Listenpreis brutto Fachhandel Stand September 2012). Die Bemusterung erfolgt bei autorisierten Händlerbetrieben in der Region Magdeburg. Beachten Sie bitte: Silicon-/Acryl- und Fliesenfugen sind Wartungsfugen und stellen bei Auftreten von Rissen keinen Qualitätsmangel dar. Die Auswahl der Fliesen erfolgt durch den Käufer bzw. nach Vorgabe des Architekten.

### **20. Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung**

Zum Einbau kommt eine zentrale Luft/Wasser Wärmepumpe der Firma ROTEX „HPSU Compact“ (Leistung gemäß ENEC), bestehend aus einem Außengerät und einem Innengerät. Die Wärmepumpe sorgt nicht nur für komfortable Wärme im Winter, sondern schafft auch im Sommer durch sanfte Kühlung komfortable Bedingungen im ganzen Wohngebäude.

#### **Das Außengerät**

Das Außengerät entzieht der Umgebungsluft Wärme,

Datum \_\_\_\_\_

Käufer \_\_\_\_\_

Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH \_\_\_\_\_



# Bau- und Leistungsbeschreibung Doppelhäuser in Magdeburg Am Birnengarten 57 a-f und 61 a-f



## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

welche vom Heizmedium (Kältemittel) aufgenommen und an das Innengerät übertragen wird.

Das kompakte Außengerät wird unauffällig außerhalb des Neubaus an der Gebäudeseite zum HWR platziert.

### **Das Innengerät**

Das Innengerät im Inneren des Hauses transferiert die im Heizmedium (Kältemittel) enthaltene Wärme auf das Heiz- und Warmwassersystem. Die ROTEX Luft/Wasser Wärmepumpe ist mit einer zusätzlichen Elektroheizung ausgestattet. Das Innengerät kann zusammen mit dem Wärmespeicher an jedem geeigneten Platz installiert werden. Weiterhin ist es möglich die Wärmepumpe auch zum Kühlen zu nutzen.

Eingebaut werden ausschließlichen Markengeräte der Firma ROTEX oder gleichwertig. Die Montage erfolgt im Heizraum bzw. laut Planungsunterlagen.

Zur Zeit verwendete Geräte : ROTEX  
Aufstellungsort: lt. Planung

### **21. Warmwasserfußbodenheizung**

Als Wärmeübergabemedium erhalten alle Räume eine Warmwasser-Fußbodenheizung, Fa. Cosmo Roll oder gleichwertig. Zum Einbau kommen hochwertige Kunststoffleitungen, die auf speziellen Trägermatten verlegt, im Estrich eingebettet werden.

Geplanter Aufbau der Bodenplatte:

- Stahlbetonbodenplatte
- bituminöse Abdichtung
- 8 cm EPS-Wärmedämmung WLG 035
- 2,5 cm Fußbodenheizung Trägerplatte WLG 040
- 6,5 cm Zement-Heiz-Estrich

Die Fußbodenheizung wird mit einer elektronischen Einzelraumregelung (Raumthermostate entsprechend Schalterprogramm) zur raumindividuellen Regelung ausgestattet. Durch die Regelung werden die Stellmotoren der Fußbodenheizung angesteuert. Die Verteilerkästen für die Stellmotoren werden an geeigneten Stellen lt. Planung in Trockenbauinstallationsschächten oder als Vorwandelemente montiert.

Im Bad wird ein Handtuchheizkörper „Cosmo Art“ Standard 600x1800 mm in weiß montiert.

### **22. Lüftung**

Für den Neubau ist ein Lüftungskonzept nach Vorlage der im Mai 2009 aktualisierten Lüftungsnorm DIN 1946-6 erstellt worden. Danach ergibt sich eine aktive Fensterlüftung als ausreichend. Die Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH empfiehlt den Einbau einer kontrollierten Wohnraum Be- und Entlüftungsanlage mit oder ohne Wärmerückgewinnung. Sollte entgegen unserer Empfehlung auf eine solche Anlage verzichtet werden, ist durch täglich mehrmaliges Öffnen der Fenster ein Mindestluftwechsel sicherzustellen.

### **23. Sanitärinstallation**

Zum Einbau gelangen deutsche Markenfabrikate, die eine DVGW-Zulassung haben. Die Sanitärobjekte werden in dem Farbton weiß eingebaut. Als Mischbatterien werden verchromte Einhebelmischer der Firma VIGOUR Serie Derby Style eingebaut. Die Waschtischanlagen in den Bädern kommen von der Firma Keramag, Serie Renova Nr 1. Plan. Jeder Waschtisch wird mit einem Einhebelmischer versehen. Die WC- Anlage besteht aus einem wandhängenden Tiefspül-WC der Serie Renova Nr. 1 Plan und einem passenden Renova Nr. 1 Plan WC-Sitz. Die Rechteckbadewanne der Firma VIGOUR „Derby“ 180 x 80 cm bzw. die Badewanne bzw. V & B Offset Rebana 170 x 90 cm (je nach Projekt) hat einen Mittelablauf und wird in einen Styroporwannenträger gesetzt. Die Wanne erhält eine Aufputz-Badebatterie VIGOUR „Derby Style“ und eine Handbrause VIGOUR „Derby“.

Es wird eine ebenerdige Dusche 90 x 140 cm, bzw. 90 x 90 (je nach Projekt) gefliest und eine Ablaufrinne eingebaut. Die Dusche erhält eine Echtglasduschabtrennung der Firma KERMI „Atea“, Höhe 1,85 m, inkl. Brausearmatur von VIGOUR „Derby Style“ und Brausegarnitur „Derby“.

### **WC-Ausstattung:**

1 Waschbecken, Breite 45 cm, inkl. Armatur

Datum \_\_\_\_\_

Käufer \_\_\_\_\_

Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH \_\_\_\_\_



# Bau- und Leistungsbeschreibung Doppelhäuser in Magdeburg Am Birnengarten 57 a-f und 61 a-f



## Bau- und Leistungsbeschreibung

1 WC-Hängebecken mit Kunststoffsitzzugarnitur

### Bad-Ausstattung

1 Waschbecken, Breite 60 cm, inkl. Armatur

1 WC-Hängebecken mit Kunststoffsitzzugarnitur

1 ebenerdiges Duschelement 90/90 bzw. 90/140 cm mit Abtrennung, inkl. Brausearmatur und Brausegarnitur

1 Wanne 80x180 cm bzw. 170 x 90 cm inkl. Badebatterie und Handbrause

### Küche

1 Kombianschluss für die Geschirrspülmaschine und die Spüle (Armaturen nicht enthalten)

### Abstellraum

1 Kaltwasseranschluss und Abfluss für die Waschmaschine.

Selbstverständlich sind auch andere Farben, Ausführungen oder Hersteller als Sonderleistung möglich. Die Auswahl und Gestaltung der Sanitäröbekte erfolgt gemeinsam mit dem Installationsfachbetrieb, so dass individuelle Wünsche problemlos berücksichtigt werden können.



An der Außenwand des Hauses wird eine Außenzapfstelle montiert, die standardgemäß an einen vorhandenen Trinkwasserstrang angebunden wird.

## 24. Elektroinstallation

Die Installation erfolgt gemäß den VDE- und EVU-Vorschriften. Die Elektroinstallation beginnt ab dem Hausanschlusskasten.

Der Zählerschrank wird an der Wand montiert und besteht aus Stahlblech. Die Absicherung der Stromkreise erfolgt durch Sicherungsautomaten. Zum Einbau kommen reinweiße Schalter, Steckdosen und Thermostat-Antriebe der Firma Busch-Jäger.

Im Einzelnen werden die Räume wie folgt ausgestattet:

Wohnen: 2 Brennstellen, Aus- oder Wechselschaltung, 3 Doppelsteckdosen, 3 Einzelsteckdosen, 1 Unterputzdose mit Antennendose, 1 Unterputzdose mit ISDN-Telefondose

Küche: 1 Brennstelle, Ausschaltung, 3 Doppelsteckdosen, 3 Einzelsteckdosen (1 schaltbar), 1 Anschluss für Elektroherd, 1 Anschluss für Spülmaschine

Abstellraum: 1 Brennstelle, Ausschaltung, 3 Einzelsteckdosen, 1 Doppelsteckdose WM und WT

Flur: 1 Brennstelle mit Wechselschaltung, 1 Steckdose, 1 Klingelanlage mit Gong

Schlafen und Gast je: 1 Brennstelle, Ausschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 3 Einzelsteckdosen, 1 Unterputzdose mit Antennendose, 1 Unterputzdose mit ISDN-Telefondose

Bad I: 2 Brennstelle, 1 Serienschaltung mit Decken und Wandanschluss, 4 Steckdosen

Gäste WC: 2 Brennstellen, 2 Steckdosen

Dach: 1 Brennstelle im Spitzboden mit Korbleuchte, 1 Steckdose im Spitzboden

Terrasse: 1 Außensteckdose, 1 Außenlampe, 1 Ausschaltung

Haustür: 1 Außenlampe mit Hausnummer

Zusätzlich: 1 Erdkabel für den Außenbereich Anschluss der Heizungsanlage (Wärmepumpe) Vorbereitung als SAT-Verkabelung, 1 Rauchmelder je Wohn- und Schlafraum

Datum \_\_\_\_\_

Käufer \_\_\_\_\_

Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH \_\_\_\_\_



# Bau- und Leistungsbeschreibung Doppelhäuser in Magdeburg Am Birnengarten 57 a-f und 61 a-f



## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

Die genaue Lage der Schalter und Steckdosen kann, in Abhängigkeit vom Baufortschritt, vor Ort im Rohbau gemeinsam mit dem Elektromeister festgelegt werden.

### **25. Maler- und Tapezierarbeiten**

Alle Decken und Wände im Erd- und Dachgeschoß (außer HWR) werden mit Raufasertapete mittlere Struktur tapeziert und einfarbig weiß gestrichen bzw. hell getönt. Hauswirtschaftsräume erhalten einen wischfesten weißen Anstrich.

### **26. Bodenbeläge**

Alle nicht gefliesten Böden im Obergeschoss erhalten einen Teppichbelag im Wert von 15,00 € Brutto Listenpreis/qm. Die Sockelleisten aus gleichem Material werden in gekettelter Ausführung hergestellt. Als Alternative wird gegen Mehrpreis ein für die Fußbodenheizung geeignetes Laminat oder Parkett verlegt. Die Auswahl des Teppichbelages erfolgt durch den Käufer bzw. nach Vorgabe des Architekten.

### **27. Außenanlagen**

Standardmäßig wird eine 16 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie eine ca. 1,25 m breite und 3,00 m lange Zuwegung einschließlich max. 3 Stufen zum Hauseingang aus Betonsteinpflaster, Farbe Herbstlaub hergestellt. Des Weiteren wird eine Zufahrt/Stellplatz 3 x 10,00 m aus Betonsteinpflaster Herbstlaub hergestellt. Zur Sicherung der Regenentwässerung erhält die Zufahrt/Stellplatz eine Aqua Drain Rinne. Die Versickerung erfolgt auf dem Grundstück (ca. 1m).

Das Haus erhält umlaufend einen Spritzschutzstreifen aus Kies -Körnung 16/32 (außer Terrasse und Zuwegung). Es wird ein Regenwassersickerschacht d = 1,50 m inkl. erforderlicher Regenwasserleitungen in KG Rohr geliefert und eingebaut. Die Schmutzwasserleitung wird von der Bodenplatte bis zum vorhandenen Schmutzwasserübergabeschacht geführt und angeschlossen.

### **28. Bauherrensicherheitspaket**

Nachfolgendes Bauherrensicherheitspaket ist als Leistungsbestandteil selbstverständlich:

- Festpreis- und Bauzeitgarantie
- Erhöhter Sicherheitsstandard (Fenster mit Pilzkopfverriegelung, 5-fach Verriegelung der Haustür)
- Bauleistungsversicherung im Festpreis enthalten
- Feuerrohbauversicherung im Festpreis enthalten
- Bauherrenhaftpflichtversicherung im Festpreis enthalten
- Zahlung generell nach Baufortschritt
- Energieausweis, Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 70 werden erfüllt
- Installation von Rauchmeldern
- Luftdichtheitszertifikat nach Blower - Door Test durch unabhängiges Ingenieurbüro.

### **29. Sonderwünsche**

Generell bieten wir Ihnen eine Bemusterung und freie Auswahl hinsichtlich der Ausstattung an, soweit in der Baubeschreibung vorgesehen. Darüber hinaus sind Sonderwünsche jeglicher Art im Rahmen der Möglichkeiten realisierbar. Gern informieren wir Sie über weitere Optionen. Bitte berücksichtigen Sie, dass eine spätere Nachrüstung teilweise nur mit hohem Aufwand und zusätzlichen Kosten möglich ist. Aus diesem Grund kann es sinnvoll sein schon jetzt eine Vorrüstung (Schornstein, Jalousiesteuerung, Garagenfundamente usw.) in Auftrag zu geben, um zu einem späteren Zeitpunkt mit geringem Aufwand den Sonderwunsch nachrüsten zu können. Generell gilt: Unsere Bau- und Leistungsbeschreibung bildet die Grundlage für das zu errichtende Gebäude. Änderungen, Ergänzungen und / oder Minderungen sind grundsätzlich durch Vereinbarung möglich. Weitergehende Sonderwünsche oder Änderungen in Bezug auf Ausführung, Qualität und Farbe bei sanitären Objekten, bei Fliesen, Türen, Beschlägen oder Fußbodenbelägen sind möglich, soweit dies technisch möglich ist, den Genehmigungen und Auflagen der Behörden nicht

Datum \_\_\_\_\_

Käufer \_\_\_\_\_

Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH \_\_\_\_\_





# Bau- und Leistungsbeschreibung Doppelhäuser in Magdeburg Am Birnengarten 57 a-f und 61 a-f



## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

widerspricht, es der Baufortschritt zulässt und die Kostenfrage geklärt ist. Änderungen sind zwischen Käufer und der Dr. Sporckenbach Baukonzept GmbH im Hinblick auf Kosten und terminliche Machbarkeit im Vorfeld abzustimmen und bedürfen grundsätzlich einer schriftlichen Vereinbarung.

**Bauzeit:** Die Bauzeit beträgt 12 Monate nach Erhalt der Baugenehmigung. Eigenleistungen und Sonderwünsche können die Bauzeit entsprechend verlängern. Die Bauzeit ist vorbehaltlich einer witterungsbedingten Bauverzögerung.

### **30. Nicht im Preis enthalten**

Kosten für die Einmessung des Hauses nach Fertigstellung

### **31. Hausübergabe**

Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben. Es erfolgt eine förmliche Abnahme mit Abnahmeprotokoll.

### **32. Schlussbemerkungen**

Die Baubeschreibung gilt für die schlüsselfertige Doppelhaushälfte. Grundlage dieser Beschreibung sind die Entwurfsplanungen vom 04.06.2012. Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Bauträger entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt und bemustert; dies gilt auch für eventuell alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsvarianten. Eventuelle farbige Abbildungen der Wohnanlage sind als künstlerische Illustration zu verstehen. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für die Art und den Umfang der Ausführungen sind allein die beurkundeten Verträge mit Anlagen (Baubeschreibung, Lageplan etc.) verbindlich. Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann.

Als Grundlage für die Ausführung des Bauvorhabens dienen die Ausführungsplanung und die anerkannten Regeln der Technik. Änderungen in der Planung (auch der Freiflächenplanung), in den vorgesehenen Materialien und den Einrichtungsgegenständen bleiben vorbehalten, soweit sich dies aus technischen und behördlichen Gründen bzw. als Ergebnis von Auflagen oder aus Gründen der Materialbeschaffung als notwendig und zweckmäßig erweist und sich nicht erheblich wertmindernd auswirkt.

Der von Dr. Sporckenbach Baukonzept GmbH angebotene bzw. mit dem Käufer abgestimmte Leistungsumfang ist komplett zu erwerben.

Eigenleistungen können erst nach der Hausübergabe ausgeführt werden.

In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände, Möblierungen, Küchen, Raumtrennelemente etc. stellen nur Möblierungsvorschläge der Architekten dar. Sie gehören nicht zum Leistungsumfang und sind nicht im Festpreis enthalten. Lediglich die in dieser Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Bädern und WCs sind Bestandteil der Doppelhaushälften. Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Bei Abweichungen zwischen den Zeichnungen, Entwurfs- oder Ausführungsplänen und der Baubeschreibung ist immer die Baubeschreibung maßgebend.

Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Die Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig. Diese Anstriche sind bereits während der Gewährleistungszeit auf Kosten des Käufers durchzuführen.

Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z. B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

Für die Werterhaltung eines Parkettbelages ist die Einhaltung eines gesunden Raumklimas (ca. 20°

Datum \_\_\_\_\_

Käufer \_\_\_\_\_

Dr. Sporckenbach Baukonzept GmbH \_\_\_\_\_



## Bau- und Leistungsbeschreibung Doppelhäuser in Magdeburg Am Birnengarten 57 a-f und 61 a-f



### **Bau- und Leistungsbeschreibung**

Raumtemperatur und ca. 50% relative Luftfeuchtigkeit) erforderlich. Daher sind die bei der Übergabe der Doppelhaushälfte überreichten Reinigungs- und Pflegehinweise zu beachten.

Mit plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z. B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und / oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460, Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z. B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu erneuern. Plastische Verfüguungen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und Instandsetzung der Verfüguungen obliegt dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet.

Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung. Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weiterer technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN, wobei der Käufer seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einzurichten. Das gilt insbesondere für die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) sowie die Energieeinsparverordnung (ENEV). So müssen beispielsweise Küchenmöbel grundsätzlich schallentkoppelt an den Wänden angebracht werden. Während der ersten 2 Jahre nach Erstbezug entweicht immer noch Baufeuchtigkeit aus Decken und Wänden. Aus diesem Grund sollten in dieser Zeit keine Möbel direkt an den Außenwänden gestellt werden. Auch nach Ablauf von 2 Jahren kann eine Möblierung an den Außenwänden problematisch sein, insbesondere wenn „vollflächige“ Schrankwände aufgestellt werden. Möbel vor Außenwänden sollten möglichst so aufgestellt werden, dass eine ausreichende Hinterlüftung stattfinden

kann. Wird diese Empfehlung nicht eingehalten, ist nicht auszuschließen, dass es hinter Möbelstücken an Außenwänden zu Feuchtigkeit mit anschließender Schimmelpilzbildung kommt.

Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) und der Energieeinsparverordnung erfolgende Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den jeweiligen Inhaber, um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand- und Deckenoberflächen unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumfeuchte überschritten werden, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten können; dabei setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume (dies sind alle Zimmer und die Küche) mit mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden. Auch die im Bauwerk enthaltene Feuchtigkeit erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Dazu gehört das täglich mehrmalige kurzzeitige „Stoßlüften“ (wiederholtes kurzzeitiges (5 bis 10 Minuten) und vollständiges Öffnen der Fensterflügel). Lüften durch Kippstellung von Fenstern ist nicht nur wenig wirksam, sondern kann sich sogar nachteilig bemerkbar machen.

Ebenso ist die mechanische Abluftanlage mit der übergebenen Grundeinstellung in Betrieb zu halten. Der Käufer verpflichtet sich ausdrücklich, diese Regeln einzuhalten, wozu er bei Übergabe der Doppelhaushälfte von der Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH weitere Hinweise (Wohntipps) erhält.

Alle angegebenen Maße sind als „circa Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen.

Der Wohnflächenberechnung liegt die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 zu Grunde. Die Flächen wurden anhand der Entwurfsplanung nach Rohbaumaßen ermittelt. Wohnflächendifferenzen bis zu 3 % finden keinen Ausgleich.

Aufmaße für Einrichtungsgegenstände sowie für Küchen- und Einbaumöbel können nur nach Fertigstellung der Doppelhaushälfte genommen werden.

Datum \_\_\_\_\_

Käufer \_\_\_\_\_

Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH \_\_\_\_\_



## Bau- und Leistungsbeschreibung Doppelhäuser in Magdeburg Am Birnengarten 57 a-f und 61 a-f



### ***Bau- und Leistungsbeschreibung***

Die Bau- und Leistungsbeschreibung besteht aus 11 Seiten und ist Bestandteil des Bauvertrages.

Um späteren Missverständnissen vorzubeugen, weisen wir abschließend darauf hin, dass Sie sich jede Zusicherung oder mündliche Vereinbarung unbedingt schriftlich bestätigen lassen. Alle Vereinbarungen müssen im Vertrag aufgenommen sein bzw. spätere Änderungen schriftlich zwischen den Parteien vereinbart werden.

Die Baubeschreibung wurde mit den Bauherren (Käufern) durchgesprochen und als Anlage des Bauvertrages anerkannt.

Datum \_\_\_\_\_

Käufer \_\_\_\_\_

Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH \_\_\_\_\_