MAKRA-BAU GMBH
WISMARSCHE STRAßE 51F
18236 KRÖPELIN
TELEFON: 038292 / 74 49
MAIL: INFO@MAKRA-BAU.DE

PLANEN - BAUEN - LEBEN MIT HOLZ

BAUBESCHREIBUNG FÜR MFH

„VILLA AN´N FENN“

Bauvorhaben:

Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten

Kummerower Weg 17

18209 Bad Doberan

1. ALLGEMEINES

Diese Baubeschreibung enthält die vereinbarten Leistungen zur Erstellung eines Mehrfamilienhauses (als Anlage).

2. ARCHITEKTENLEISTUNGEN

Im Leistungsumfang sind zusätzlich zur reinen Bauausführung des Objektes, die folgenden Architekten- und Ingenieurleistungen enthalten.

- Grundrissentwürfe inkl. Zeichnungen, Ansichten, Schnitte
  und Berechnungen für Banken, Versicherungen und Behörden,
- der komplette Bauantrag bzw. die Bauanzeige zur Vorlage beim Bauamt,
- die Statik für den Rohbau und die Bodenplatte sowie den notwendigen Erklärungen,
- die Energiesparberechnung und zusätzlich der Energieausweis, gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung ENEV 2016,
- ein Blower-Door-Test (Luftdichtigkeitsprüfung) sofern im Energieausweis gefordert

Das zu errichtende Mehrfamilienhaus wird in der Standardausstattung gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung ENEV 2016 als KfW 55 Effizienzhaus erstellt.

3. ERDARBEITEN/BODENPLATTE

Die Bodenplatte wird gemäß den Zeichnungen des AN ausgeführt. Sie enthält alle notwendigen Grundleitungen bis Außenkante Fundament und wird entsprechend den Festsetzungen der Statik mit einer Stärke von ca. 20-30 cm inkl. der notwendigen Bewehrung hergestellt. Die umlaufende Frostschürze ist unbewehrt ca. 80-100 cm tief und ca. 30 cm breit.

Für die Installation werden Leerrohre vorgesehen, sofern die Leitungen nicht vorab verlegt werden konnten oder diese im Estrich installiert werden.

4. AUSSENWÄNDE

Die Außenwände werden in mehrschaliger Bauweise von innen nach außen wie folgt ausgeführt:

Putzfassade

- 1,25 cm Gipsfaserplatte
- 6 cm Installationsebene
- 1,5 cm OSB-Platte
- 20 cm Hauptständerwerk
- 6 cm Putzträgerdämmung zzgl. Putz

Die Stärke der Außenwände beträgt somit mind. 35 cm und richtet sich nach dem Energieausweis, der dieser Baubeschreibung zu Grunde liegt. Die Installationsebene und die Hauptständerwände werden zwischen den Traggerüsten (KVH) mit ökologischer Dämmung (Steinwolle) gedämmt. Die lichte Rohbauhöhe beträgt 2,70 m. Die Raumhöhe im EG und OG beträgt 2,50 m. Das DG wird bis zur Spitze ausgebaut und erhält keine zusätzlichen Zwischendecken.

5. INSTALLATIONSEBENE UND INNENWÄNDE

Alle Außenwände erhalten eine Installationsebene siehe Punkt 4 aus KVH zum verlegen der Leitungen inkl. Dämmung. Die Innenwände werden gemäß Statik mit einer Mindeststärke von 10,5 cm inkl. Dämmung (Steinwolle) und beidseitiger Beplankung mit Gipsfaserplatten hergestellt.

Die Wohnungstrennwände werden als doppelschalige Wände aus KVH mit beidseitiger Beplankung mit Gipsfaserplatten und innenliegender Dämmung hergestellt. Es werden für beide Wände insgesamt 6-8 Gipsfaserplatten und eine zusätzliche Trennfuge verwendet. Hierdurch wird der erhöhte Schallschutz erreicht.

6. DECKEN

Die Decken werden in folgenden Ausführungen wie folgt von oben nach unten hergestellt:

Treppenhaus	Wohnungen EG und OG
• sichtbare Brettschichtvollholzdecke	• sichtbare Brettschichtvollholzdecke

Die Stärke der Deckenelemente richtet sich nach der Statik. Die Dämmstärken nach dem Energieausweis.

7. FUSSBÖDEN IM EG UND OG

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich mit Randstreifen auf Dämmung (Stärke und WLG gemäß Energieausweis). Der Aufbau von unten nach oben wird wie folgt hergestellt:

Erdgeschoss ca. 20 cm	Obergeschosse ca. 20 cm
• Schweißbahn auf Bodenplatte • Dämmung gemäß Energieausweis • Folie & Estrich, (evtl. inkl. Zusatzstoffe) (Belastungsklasse 2,5 kN/m²) • Bodenbelag gemäß Punkt 13 & 22	• Splittschüttung für Schallschutz • Dämmung gemäß Energieausweis, • Folie & Estrich, (evtl. inkl. Zusatzstoffe), (Belastungsklasse 2,5 kN/m²) • Bodenbelag gemäß Punkt 13 & 22

8. FENSTERBÄNKE

Alle Fenster erhalten Innen- und Außenfensterbänke mit einer an den Wandaufbau angepassten Tiefe. Im Innenbereich werden Fensterbänke aus endbehandeltem Holz (MDF) und im Außenbereich aus Zinkblech (Natur) montiert.

9. DACHSTUHL / DACHEINDECKUNG

Der Dachstuhl wird aus nicht imprägniertem KVH gemäß Statik im Werk als Dachkassetten vorgefertigt. Der Aufbau wird wie folgt von innen nach außen hergestellt:

- Sparrenlage, Stärke gemäß Statik,
- DWD-Platte und diffusionsoffene Unterspannbahn,
- Konterlattung und Lattung imprägniert,
- Dachsteine inkl. Klammern auf Hauptdach,
- Schalung und Schweißbahn auf Flachdach

Die Dacheindeckung erfolgt mit engobierten Tondachsteinen, der Firma Creaton, Premion, in der Farbe Anthrazit oder Rot bzw. Schweißbahn. Die Dachentwässerung wird gemäß Punkt 17 hergestellt.

10. DÄMMUNG DES DACHSTUHLS UND DER DACHSCHRÄGEN

Die Balkenlagen (Sparren) im ausgebauten Dachgeschoss werden entsprechend des Energieausweises mit Steinwolle in den Dachkassetten gedämmt. Der Aufbau von außen nach innen wird wie folgt hergestellt:

- Dämmung in Sparrenlage,
- Dampfbremse,
- sichtbare Dreischichtplatten, lasiert,
- sichtbare Sparren, lasiert

11. FLIESENARBEITEN

Die Fußböden in den Gemeinschaftsräumen, sowie z. T. im Sondereigentum (WC, Bäder), werden mit feinkeramischen Rechteck-Bodenfließen belegt. Die Wände in den Bädern werden mit feinkeramischen Rechteckfliesen ca. 2m hoch gefliest. Der Materialpreis für alle Fliesen beträgt inkl. MwSt. 35,00 € für das Sondereigentum und 20,00 € für die Gemeinschaftsräume je m². Bei den Fliesen wird von einer Größe von max. 30x60 cm ausgegangen.

Die Abschlüsse werden mit Edelstahlschienen hergestellt. Andere Verlegearten und Fliesengrößen sind nach Absprache und Angebotsannahme möglich.

12. FENSTER

Alle Fenster und Terrassentüren werden als weiße Kunststoffelemente der Firma Schüco, mit drei Dichtungsebenen (6-Kammerprofil), nach Vorgabe des Energieausweises geliefert und luftdicht nach RAL montiert. Die Verglasung erfolgt 3-fach mind. (UG = 0,7 W/m²K) gemäß Energieausweis für Material und Montage. Alle Elemente erhalten Dreh-Kipp-Beschläge inkl. Pilzkopfverriegelungen und entsprechen der Sicherheitsstufe 2. Es werden verschiedene Zierprofile und außenliegende Sprossenarten verwendet. Die Verglasung wird zum Teil als Sonnenschutzverglasung gemäß Energieausweis ausgeführt.

13. HAUSTÜRANLAGE

Die Haustür aus Kunststoff inkl. verstärktem Rahmen, wird gemäß Mustervorlagen ausgewählt, geliefert und nach RAL montiert. Es wird eine Gegensprechanlage für jede Wohneinheit inkl. Türöffnung eingerichtet.

14. INNENTÜREN

Jede Wohnung erhält eine Wohnungsabschlusstür gem. Brand- und Schallschutz inkl. Spion und Obertürschließer. Als Zimmertüren werden weiße Türen der Firma Garant, Model Como oder Riva, inkl. Drückergarnitur eingebaut. Einzelne Wohnungen erhalten Schiebetüren und Doppelflügeltüren, je nach Grundrissmöglichkeit.

15. TREPPENANLAGEN

Die Treppenanlage wird als Holzkonstruktion mit oberseitigem Vinylbelag hergestellt. Sie entspricht den Brandschutzanforderungen und wird mit einem Podest und Handläufen ausgeführt.

Die Wohnung 6 und 7 erhalten je eine Holztreppe inkl. Geländer und Handlauf.

16. ELEKTROINSTALLATION

Die komplette Installation wird nach neuester VDE-Vorschrift und den Anforderungen des zuständigen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Die Hausanschlusskästen und Zähler werden vom örtlichen Energieversorgungsunternehmen im Auftrag des AN geliefert und eingebaut. Die Installation beginnt ab dem Hausanschlusskasten. Die Stromkreise werden mit Automaten gesichert. Die Erdung nach Vorschrift, einschließlich Zählerschrank mit dem erforderlichen Leerfeld und ein Klingeltrafo ist enthalten. Der Zählerschrank wird nach den erforderlichen Zählerplätzen und Einbauautomaten ausgewählt und an der Wand angebracht. Die Objekte in den Nassräumen sowie das Rohrsystem in Bad und Heizungsraum werden mittels Potentialausgleichsschiene an den Fundamenterder angeschlossen. Alle Leitungen, werden in der Installationsebene verlegt. Schalter und Steckdosen werden in alpinweiß geliefert.
Die Ausstattung der Wohnungen wird wie folgt ausgeführt und enthält zusätzlich 20 Steckdosen bei 2-RW, 25 Steckdosen bei 3-RW und 35 Steckdosen bei 4-RW.

Flur:
1 Klingelanlage
1 Deckenbrennstelle
1 Wechselschaltung
1 Telefonsteckdose

Küche:
1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
Steckdosen für Geschirrspüler, Abzugshaube, Kühlschrank und E-Herd

Wohnzimmer:
2 Deckenbrennstellen
1 Serienschaltung
1 Antennensteckdose

Kinder-/Schlafzimmer/Gäste/Arbeiten:
1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
1 Antennensteckdose

Abstellraum/HWR:
1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
1 Waschmaschinen und Trockneranschluss
1 Telefonanschluss (Glasfaser)

Bad/WC jeweils:
1 Wandbrennstelle
1 Deckenbrennstelle
1 Serienschaltung

Balkone/Dachterrasse
1 Wandbrennstelle
1 Ausschaltung
1 Außensteckdose

Zusätzlich Flur/Treppenhaus:
Wandbrennstellen
Wechselschaltungen
Außenbeleuchtung inkl. Bewegungsmelder

Hausanschluss-/Technikraum:
1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
1 Anschluss Heizung
1 Anschluss Telekom für Glasfaser

17. KLEMPNERARBEITEN

Die Grundleitungen (PVC-Abflussrohre) werden im Sandbett unterhalb der Sohlplatte, auf dem kürzesten Weg zur Außenkante der Außenwände verlegt. Die Dachentwässerung erfolgt über halbrunde, vorgehängte Dachrinnen. Die Fallrohre werden bis Oberkante Terrain geführt. Dachentwässerung in Zinkblech.

18. SANITÄRINSTALLATION

Jede Wohnung erhält ein Bad und ggf. ein Gäste-WC nach Grundriss. Diese werden mit Sanitärobjekten der Firma Ideal Standard ausgestattet. Es sind Anschlüsse für Spüle und Geschirrspüler enthalten. Es werden folgende Einrichtungsgegenstände inkl. Einhandmischbatterien der Marke Ideal Standard, Serie Connect-Air als Aufputzarmatur installiert:

Bad

- Waschbecken ca. 60 cm (Connect Air),
- Wanne aus Acryl 170/75 cm (Körperformbadewanne Connect), (nach Grundrissmöglichkeit)
- wandhängendes WC (Wandtiefspül-WC Connect Air),
- ebenerdige Dusche 90x90 cm (Ultra-Flat) inkl. Brausearmatur (Idealrain Handbrause) und Duschabtrennung aus Glas

Gäste-WC

- Waschbecken ca. 45 cm (Connect Air),
- wandhängendes WC (Wandtiefspül-WC Connect Air)

19. HEIZUNGSANLAGE

Die Heizungsanlage wird als Fernwärmestation geplant und inkl. aller Anschlüsse, Fußbodenheizung und elektrischem Handtuchheizkörper eingebaut. Die Fernwärmestation wird von den Stadtwerken Rostock geliefert und gemietet. Die Heizung verfügt über eine witterungsgeführte Regelung. Alle Räume erhalten ein Raumthermostat, mit dem sich die Räume über die einzelnen Heizkreise steuern lassen. Abstellräume und der Technikraum erhalten keine Heizung.

Die Ablesung der Heizung erfolgt über Wärmemengenzähler. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Fernwärmestation.

20. MALER- UND BODENBELAGSARBEITEN

Alle Wände im EG, OG und DG werden in der Qualität Q2 vom Trockenbauer gespachtelt und geschliffen.

Die Malerarbeiten werden wie folgt ausgeführt:

- Die Brettschichtholzdecken und sichtbare Holzbalkendecken (DG) werden weiß lasiert.
- Die Wände werden feingespachtelt, grundiert, mit Malervlies tapeziert und gestrichen.

Die Bodenbelagsarbeiten in allen Räumen werden wie folgt ausgeführt:

- Die Fußböden in allen Räumen erhalten Designbeläge nach Musterauswahl durch den Käufer. Der Materialpreis je m² beträgt 30,00 € inkl. MwSt. Alternativ können verschiedene 3-Schicht-dielen nach Preisabsprache gewählt werden.

Alle Holzaußenbauteile werden vom Werk grundiert geliefert und vor Ort endbehandelt.

21. SONDERAUSSTATTUNG

- Objekt als Eigentumsanlage geplant,
- MFH wird als KfW-55 Effizienzhaus ausgeführt,
- umfangreiche Balkonanlagen inkl. fertigem Belag aus Lärchenholz und Geländer aus pulverbeschichtetem Stahl oder endbehandeltem Holz,
- die Wohnungen 2 und 3 erhalten ein Sondernutzungsrecht an je 20 m² Gartenfläche gemäß Teilungserklärung.
- überdachter Eingangsbereich,
- alle Wohnungen bezugsfertig inkl. Maler- und Bodenbelagsarbeiten,
- ökologische Dämmung (Steinwolle) in allen Innen- u. Außenwänden, gemäß Brandschutz,
- 3-fach verglaste Fenster mit erweiterter Sicherheitsstufe II,
- Sonnenschutzverglasung an allen bodentiefen Elementen Richtung Ost, Süd und West,

- Aufzugsanlage inkl. Notruf bis ins 1. Obergeschoss,
- zusätzliche sep. Abstellräume außerhalb des Hauses für jede Wohnung inkl. fester Zuordnung mit Stromanschluss,
- Beleuchtung in allen Gemeinschaftsräumen und dem Eingangsbereich,
- Gartenanlage inkl. Rasenansaat und Bepflanzung,
- Pflasterflächen für Gehwege, Müllplatz, Schuppenflächen und Stellplätze,
- 1 PKW-Stellplatz je Wohnung erwerbbar,
- Mülltonnenstellplatz inkl. Einfassung

22. TECHNISCHE ÄNDERUNGEN

Das o. g. Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Technik und den Vorgaben aus der Baugenehmigung, der Statik, dem Energieausweis sowie dem Brand- und Schallschutz erstellt. Der AN behält sich geringfügige Änderungen in Ausführung und Ausstattung des Gebäudes vor, sofern diese auf behördlichen Anordnungen oder Auflagen beruhen oder sofern diese Änderungen nach der Verkehrsauffassung als bedeutungslos und zumutbar anzusehen sind. Das gleiche gilt für Änderungen, die einen technischen Fortschritt bedeuten. In beiden Fällen wird die vereinbarte Vergütung nicht geändert.

23. DATENSCHUTZ

Informationen zur Datenerhebung gemäß Artikel 12 ff. EU-DSGVO
Die FIRMA MAKRA-BAU GmbH erhebt Ihre Daten zum Zweck der Vertragsdurchführung, zur Erfüllung ihrer vertraglichen und vorvertraglichen Pflichten. Die Datenerhebung und Datenverarbeitung ist für die Durchführung des Vertrages erforderlich und beruht auf Artikel 6 Abs. 1 b) DSGVO. Eine Weitergabe der Daten an Dritte erfolgt nur zur Vertragserfüllung. Die Daten werden gelöscht, sobald sie für den Zweck ihrer Verarbeitung nicht mehr erforderlich sind. Sie sind berechtigt, Auskunft der bei uns über Sie gespeicherten Daten zu beantragen sowie bei Unrichtigkeit der Daten die Berichtigung oder bei unzulässiger Datenspeicherung die Löschung der Daten zu fordern. Ihnen steht des Weiteren ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu. Unsere ausführlichen Datenschutzhinweise finden Sie unter www.makra-bau.de/zimmerei/datenschutz/.