

## Baubeschreibung Rohbau/Dach inkl. Keller

### Architekten-, Ingenieurleistungen und Erdarbeiten

#### 1. Architektenleistungen

Erstellung aller für den Bauantrag erforderlichen Unterlagen, Baueingabepläne M 1:100, Entwässerungspläne, Werkplanung M 1:50, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Berechnung des umbauten Raumes.

#### 2. Ingenieurleistungen

Erstellung aller statischen Berechnungen, Wärmeschutznachweis und Energiepass, Blowerdoor-test, Prüfverzichtserklärung, Deckenverlege- und Stahlverlegepläne und Durchführung der Bauleitung für unsere Gewerke.

#### 3. Erdarbeiten

Baugrubenaushub bis Bodenklasse 5 (Erdmassen auf Baustelle gelagert), überschüssige Erdmassen werden seitlich auf Baustelle gelagert und später zur Verfüllung wieder verwendet. Eventuell überschüssige Erdmassen werden abgefahren, jedoch Transport gesondert berechnet zuzüglich Deponiegebühr. Erdarbeiten sind bis zu einem Preis von 2.500,00 € im Grundpreis beinhaltet.

### Kellergeschoss

#### 1. Entwässerungsleitungen

Alle nach Plan notwendigen Entwässerungsleitungen (Schmutzwasser) werden unter der Bodenplatte vor einem Revisionsstück zusammengefasst und auf dem kürzesten Weg bis 1,00 Meter vor die Fundamentkante geführt. Die Regenentwässerung wird ebenfalls auf kürzestem Weg bis max. 1,00 Meter vor die Hauskante geführt. Der Einbau der Drainageleitung (Drainagerohr DN 100 Rohr nach DIN 4095) einschließlich Filtervlies und Schotterabdeckung 16/32 erfolgt umlaufend um den Hauskörper und wird im Bereich der Vorderfront zusammengefasst. Bei jedem Gebäude werden zwei Drainagekontrollrohre DN 100 als Spülrohre, abweichend von der DIN, eingebaut.

#### 2. Fundamente und Bodenplatte

Fundamente werden nach statischen Erfordernissen als Streifenfundamente der außen- und tragenden Innenwände erstellt, wobei eine mindest zulässige Bodenpressung für Fundamentgründung von 200 KN/m<sup>2</sup> vorhanden sein muss. Der Erdaushub der Fundament- und Rohrgräben innerhalb des Gebäudes, in den Bodenklassen 3-5, einschließlich der seitlichen Lagerung des Aushubmaterials ist im Preis enthalten. Mehrgründungen, z.B. durch weniger tragfähigen Boden, starke Hanglage oder unzureichende Frostsicherung, müssen gesondert berechnet werden. Die Bodenplatte wird in Beton, in der Ausführung C20/25 bzw. C25/30, hergestellt. Die Bodenplatte wird bis auf den Mauerwerksbereich mit Bitumenschweißbahn G200S4 abgeschweißt. Die Gründung der Bodenplatte erfolgt auf einem Schotterbett, Stärke im Mittel 15 cm. Als Potentialausgleich wird ein Fundamenterder (Feuerverzinkt) eingebaut.

### 3. Maurerarbeiten im Kellergeschoss

Die lichte Rohbauhöhe im Kellergeschoss beträgt 2,36 m. Die Außenwände werden mit Kalksandstein-Planelementen, Stärke 30cm bzw. gem. Plan und Statik erstellt. Tragende und nicht tragende Innenwände werden mit Kalksandstein-Planelementen, Stärke gem. Plan und Statik, erstellt. Alle erdberührenden Flächen werden gegen Feuchtigkeit und nicht drückendes Wasser mit einer 2 Komponenten Dickschichtisolierung nach Werksdatenblatt isoliert (Fabrikat Schomburg: Com-biflex C2). Zusätzlich werden sie mit einem gesonderten Isolierschutz in Form von einer Grundmauerschutzplatte von min 100 mm Stärke versehen. Das Mauerwerk wird horizontal, mit einer 1-lagigen waagerechten Bitumen Mauersperrbahn G200DD abgedichtet.

### 4. Kellerfenster (Lichtschachtfenster)

Jeder Kellerraum der gem. Plan mit Lichtschacht gezeichnet ist, erhält ein Kellerfenster im Laibungsrahmen montiert. Die Kellerfenster sind Kunststofffenster mit Dreifachverglasung (Dreh-Kippflügel), zusätzlich erhalten sie einen PVC-Fertiglichtschacht mit einer Gitterrostabdeckung. Marke MEA oder Wolfa.

### 5. Decke und KG-Treppe

Die Decke über dem Kellergeschoss wird als Massivdecke (Flächenelementdecke) in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Deckenrandschalung erfolgt mit Schalungselementen. Treppe von KG in EG als Stahlbetontreppe laut Plan und Statik

## Erdgeschoss und Dachgeschoss

### 1. Maurerarbeiten im Erdgeschoss und Dachgeschoss

Die lichte Rohbauhöhe im Erdgeschoss beträgt 2,66 m, Dachgeschoss Kniestockhöhe gem. Plan. Die Außenwände werden mit Kalksandstein-Planelementen, Stärke 17,5cm bzw. gem. Plan und Statik erstellt. Tragende Innenwände werden mit Kalksandstein-Planelemente Stärke 17,5cm erstellt. Nichttragende Wände in 10cm Porenbeton.

### 2. Decke und EG-Treppe

Die Decke über dem Erdgeschoss sowie Kehlbalckendecke über Dachgeschoss (soweit vorhanden) wird als Massivdecke (Flächenelementdecke) in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Deckenrandschalung erfolgt mit Schalungselementen. Treppe von EG in DG als Stahlbetontreppe laut Plan und Statik.

## Dacharbeiten

### 1. Zimmermannsarbeiten

Bei Unilin-Thermodachsystem (Satteldach):

Selbsttragende, wärme gedämmte Thermodach-Elemente (nach ENEC & Statik) mit integrierten Sparren und FCKW-freiem Polyurethanschaum B2 zwischen den einzelnen Sparren angebracht. Die Unterseite ist bereits mit einer Fermacellplatte beplankt. Dachüberstand ca. 30 cm als Fertigmaß zuzüglich Rinne. Alle außen liegenden Hölzer werden mit Lasur grundbehandelt. Farbe weiß. Der Dachüberstand wird abgespachtelt und weiß gestrichen (=Außenputzarbeiten).

#### Bei Zimmermannsdach (Zeltdach / Walmdach):

Die Zimmermannskonstruktion inkl. Unterspannbahn (Diffusionsoffen) richtet sich nach Plan und Statik. Dachüberstand jeweils ca. 30 cm als Fertigmaß zuzüglich Rinne. Alle außen liegenden Hölzer werden mit Lasur grundbehandelt. Farbe weiß. Der Dachüberstand wird als Unterschalung in OSB ausgeführt und weiß gestrichen (=Außenputzarbeiten).

#### Bei Flachdach

Die Betondecke erhält eine Bitumenvoranstrichbehandlung. Es wird eine Dampfsperre (Bitumenbahn mit Alueinlage) geliefert und montiert. Gefälledämmung EPS 035 unkaschiert nach Wärmeschutznachweis (Effizienzhaus 70, ENEC 2016) geliefert und auf Dampfsperre verlegt. Dachabdichtung in Alvitra Evalon Dachbahnen. Umlaufende gemauerte Attika aus Porenbeton mit Aluminium Abdeckprofil.

### **2. Dacheindeckung (Steildach)**

Die Dachfläche wird mit Betondachsteinen eingedeckt, Fabrikat: Braas - Harzer Pfanne 7 Classic (Novo) Matt, Farbe Klassischrot, Ziegelrot, Tiefrot, Dunkelbraun oder Granit (schwarz). Einbau einer Dunstrohrdurchgangspfanne mit Wetterkappe zur Be- und Entlüftung der Entwässerungsleitungen. Die Dacheindeckung wird mittels Sturmklammern gegen Abheben nach Angaben des Herstellers gesichert.

### **3. Klempnerarbeiten**

#### Bei Steildach:

Es werden halbrunde, vorgehängte Rinnen aus Voll-Titanzink mit allen erforderlichen Formstücken und Fallrohren eingebaut und an PVC-Grundleitungen angeschlossen.

#### Bei Flachdach:

Es werden Wasserfangkästen aus Voll-Titanzink in erforderlicher Anzahl aus der Attika geführt, Fallrohre eingebaut und an PVC-Grundleitungen angeschlossen.

#### **Im Pauschalpreis enthalten sind folgende Kosten:**

- Krangestellung im Rahmen der Rohbauausführung
- Schnurgerüst
- Baustellentoilette über die Dauer der gesamten Leistungsphase
- Baustromverteiler inklusive Baustromzähler und Verbrauchskosten über die Dauer der gesamten Leistungsphase
- Bauwasser
- Bauzaun (falls erforderlich)
- Arbeits- und Schutzgerüste
- Entsorgung von Bauschutt
- Notwendige Straßensperrungen
- Notwendige Baustellenbeschilderung

**Nicht in Pauschalpreis enthalten sind folgende Kosten:  
(soweit in Angebot nicht gesondert ausgewiesen)**

- Bodengutachten und Bodenanalyse
- Außenanlagen/Außentreppen/Stellplätze/Kiesstreifen
- Vordächer
- Garage
- Gebühren für die behördlichen Genehmigungen und Abnahmen
- Hausanschlüsse für Abwasser und Regenwasser, Strom, Gas, Fernwärme, Telekom, etc.
- Vermessungskosten
- Das Entfernen von Oberleitungen über dem Baufeld
- Versicherungen (wie z.B. Feuer-Rohbauversicherung, Gebäudeversicherung, Bauleistungsversicherung, etc.)
- Baugrobreinigung, Baureinigung, etc. (Bauschutt & Baumaterialien werden entsorgt, das Wohnhaus wird besenrein übergeben)
- Heizkosten während der gesamten Leistungsphase
- Auflagen durch Saarberg (falls relevant)
- In den Planskizzen dargestellten Möbel, Autos, etc., diese dienen lediglich der Illustration und sind nicht mitverkauft

**Anmerkungen**

Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bauvorschriften und DIN-Normen bedingt sind, bleiben vorbehalten. Auf den ausgeführten Stahlbetontreppen müssen Beläge im Dickbettverfahren verlegt werden, d.h. Rohbauausführung 4-5cm unter Oberkante Fertigfußboden.

Risse in Bauteilen, die aufgrund natürlicher bauphysikalischer Eigenschaften oder aufgrund statischer Gegebenheiten entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.