

WOHNUNGSBAU IN SALZHEMMENDORF  
BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG  
VIER EIGENTUMSWOHNUNGEN

**Inhaltsverzeichnis**

1. ALLGEMEINES.....	2
2. PLANUNGSLEISTUNGEN .....	3
3. ERWEITERTER ROHBAU .....	3
4. DACHKONSTRUKTION .....	4
5. DACHTERRASSE .....	4
6. TROCKENBAUARBEITEN .....	4
7. AUSSENPUTZARBEITEN .....	5
8. FENSTER/FENSTERTÜREN UND HAUSTÜR.....	5
9. HEIZUNGS- UND SANITÄRINSTALLATION.....	6
10. ELEKTROINSTALLATION .....	7
11. FLIESENARBEITEN.....	8
12. INNENTÜREN.....	8
13. MALERARBEITEN .....	8
14. BODENBELÄGE/ OPTIONAL .....	8
15. AUSSENANLAGEN.....	8

# WOHNUNGSBAU IN SALZHEMMENDORF

## BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

VIER EIGENTUMSWOHNUNGEN

### 1. **ALLGEMEINES**

Auf dem Grundstück, an der Elbingerstraße in Salzhemmendorf, wird ein Wohnhaus mit vier Eigentumswohnungen errichtet.

Durch die Hanglage erhalten die beiden Erdgeschosswohnungen eine Dachterrasse und die Untergeschosswohnungen eine Terrasse, mit Zugang zum Garten.

Die Aufteilung des Grundstückes erfolgt wie im Notarvertrag vereinbart.

Zu jeder Wohnung gehören je zwei Einstellplätze.

Die Zuwegungen und Stellplätze werden mit Rechteckbetonpflaster in betongrau gepflastert.

Das Gebäude wird in massiver Bauweise errichtet.

Innerhalb jeder Wohnung befindet sich ein Abstellraum.

### **KAUFPREIS**

Die Eigentumswohnungen werden gemäß Aufteilungsplan verkauft. Die Herstellungskosten des Hauses, der Zuwegung, der Einfriedung und die Anschlusskosten der Versorgungsunternehmen für Strom und Wasser sind im Kaufpreis impliziert.

Den Käufern werden die notwendigen Finanzierungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

### **UMWELTSCHUTZ UND QUALITÄT**

Alle Albert Fischer Häuser werden in konventioneller, handwerksgerechter Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erstellt. Sämtliche am Bau verwendeten Materialien sind nach neusten Umweltge-

sichtspunkten geprüft, haben eine baurechtliche Zulassung oder ein Übereinstimmungszertifikat.

### **VERSICHERUNG**

Während der Bauvorphase bis Fertigstellung ist eine Bauleistungsversicherung enthalten. Damit sind die hergestellten Bauleistungen und alle fest mit dem Haus verbundenen Einrichtungen vor widrigen Wettereinflüssen und Diebstahl abgesichert.

### **DOKUMENTATION**

Nach Fertigstellung der kompletten Baumaßnahme erhalten Sie eine ausführliche Dokumentation bestehend aus Vertragsunterlagen, Baugenehmigung und Entwässerungsgenehmigung, Statik und Wärmeschutznachweis und den Ausführungszeichnungen. Dazu gehören auch das Zertifikat über die Messung der Luftdichtheit und der Energieausweis.

### **GEWÄHRLEISTUNG**

Die Gewährleistung von 5 Jahren für erbrachte Leistungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Sie beträgt 5 Jahre auf alle Gewerke und 2 Jahre für bewegliche und elektrische Installationen.

Elastische Fugen zwischen Boden- und Wandfliesen, sowie in Innenecken gefliester Bereiche sind Arbeitsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

## WOHNUNGSBAU IN SALZHEMMENDORF

### BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

VIER EIGENTUMSWOHNUNGEN

#### 2. PLANUNGSLEISTUNGEN

##### BAUPHYSIKALISCHE GRUNDLAGEN

Bestandteile der bauphysikalischen Nachweise sind die statische Berechnung und der Nachweis nach aktueller Energieeinsparverordnung.

##### BAULEITUNG

Der gesamte Bauablauf wird bei der Albert Fischer Hausbau GmbH von qualifizierten und erfahrenen Bauleitern organisiert und überwacht.

#### 3. ERWEITERTER ROHBAU

##### ERDARBEITEN

Alle erforderlichen Erdarbeiten zum Bau des Haus und der beschriebenen Außenanlagen sind enthalten.

##### GRUND- UND VERSORGENSLEITUNGEN

Sämtliche Schmutz-, und Regenwasserleitungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes werden aus geeigneten Kunststoffrohren hergestellt und gehören zum Leistungsumfang. Die Schmutzwasserleitungen werden unterhalb der Sohle verlegt. Gemäß örtlicher Vorschrift werden für die Ver-, und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom und Telefon/Kabelfernsehen) entsprechende Durchführungen vorgesehen.

##### GRÜNDUNG

Um eine frostfreie Gründung zu gewährleisten, werden die Frostschränken bis mindestens 80 cm unter Oberkante des zukünftigen Geländes oder nach statischen Erfordernissen gegen das Erdreich erstellt.

Stand: 07.07.2023

Die Bodenplatte wird mit der erforderlichen Stahlbewehrung ausgeführt.

##### ABDICHTUNGEN

Im Erd-, und Untergeschoss wird zur horizontalen und vertikalen Abdichtung der gemauerten Wände gegen aufsteigende Feuchtigkeit eine fachgerechte Sperrschicht eingebaut. Die Sohlplatte wird zur Vermeidung von Dampfdiffusion fachgerecht vollflächig abgedichtet.

##### WÄNDE

Das tragende und nichttragende Mauerwerk wird mit Hochlochziegeln aus gebranntem Ton erstellt. Die Wandstärken ergeben sich aus den Vorgaben des Architekten bzw. der statischen Berechnung.

Die Wohnungstrennwände werden als Schallschutzwände mit Kalksandstein hergestellt.

Die Außenwand hat im Bereich des Wärmeverbundsystems eine Gesamtstärke von ca. 36 cm.

##### DECKEN

Die Decke über dem Untergeschoss wird als Stahlbetonfertigteildecke mit Aufbeton inklusive glatter Unterseite nach statischen Erfordernissen eingebaut. Die Stoßfugen der Deckenunterseite werden in den Wohnbereichen in Q2-Qualität verspachtelt. Das Erdgeschoss erhält eine Holzbalkendecke, ebenfalls nach statischen Erfordernissen.

##### ESTRICH

Alle Räume in den Wohngeschossen erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit

# WOHNUNGSBAU IN SALZHEMMENDORF

## BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

VIER EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kunststofffasern zur Risshemmung entsprechend der Richtlinie über dem Fußbodenheizungssystem.

### **INNENPUTZ**

Die gemauerten Wandflächen aller beheizten Räume erhalten einen Gipsputz mit der Oberflächengüte Q2. Damit sind die geputzten Wandflächen zur späteren Aufnahme einer Strukturtapete geeignet. Materialübergänge werden durch Putzträgergewebe überbrückt, Außenecken und stoßgefährdete Leibungskanten erhalten verzinkte Eckschutzschienen.

### **4. DACHKONSTRUKTION**

#### **DACHSTUHL/HOLZBALKENDECKE**

Der Dachstuhl und die Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss werden aus technisch getrocknetem Nadelholz S10 (Fichte/Tanne) nach statischen Erfordernissen errichtet.

#### **DACHÜBERSTÄNDE**

Das Pultdach erhält an der Traufe ca. 50 cm Dachüberstand inklusive Rinne. An den Giebelseiten beträgt der Dachüberstand ca. 20cm.

#### **DACHRINNEN**

Alle geneigten Dächer erhalten eine halbrunde vorgehängte Dachrinne aus Titanzink in der erforderlichen Größe, einschließlich runder Fallrohre bis zur Oberkante des Geländes.

#### **ABDICHTUNG**

Die Abdichtung erfolgt mittels einer UV-beständigen beschieferten, Bitumenbahn. Einen umlaufenden Abschluss bildet eine Attika mit einer Zinkblechabdeckung.

### **5. DACHTERRASSE**

Die Dachterrassen im Erdgeschoss erhalten einen Belag aus Werksteinplatten in der Farbe grau, welche auf Stelzlager verlegt werden. Die Abdichtung wird gem. den anerkannten Regeln der Technik hergestellt. Die Entwässerung erfolgt über eine vollflächige Gefälledämmung mit Ablauf in die vorgehangene Entwässerungsrinne und seitlichen Fallrohren. Das Terrassengeländer wird aus feuerverzinktem Rundstahlrohr mit Ober- und Untergurt, aufgedoppelten Handlauf und einer Kronoplanfüllung, in der Farbe Graphit Grey, zwischen den Pfosten hergestellt. Der Austritt auf die Dachterrasse erfolgt über eine Terrassentür barrierereduziert. Die Terrassen im Untergeschoss erhalten einen Belag aus Werksteinplatten in der Farbe grau.

Alle Terrassen erhalten einen Sichtschutz zur optischen Trennung.

### **6. TROCKENBAUARBEITEN**

#### **DECKE ÜBER ERDGESCHOSS**

Im Erdgeschoss wird im Bereich der beheizten Räume in der Holzbalkenlage eine Mineralfaserdämmung in erforderlicher Stärke zur Einhaltung der Energieeinsparverordnung eingebaut. Unterhalb der Wärmedämmung wird eine Dampfbremse befestigt. Im nächsten Schritt werden Gipswerkstoffplatten mit einer Stärke von  $d = 12,5$  mm auf einer Unterkonstruktion montiert. Die Stoßfugen der Platten werden in der Oberflächengüte Q2 gespachtelt und geglättet. Die Oberfläche ist geeignet zur Aufnahme einer Strukturtapete.

## WOHNUNGSBAU IN SALZHEMMENDORF

### BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

VIER EIGENTUMSWOHNUNGEN

#### **VORWANDINSTALLATIONEN**

Im Gäste-WC und im Bad werden die vorhandenen Sanitärleitungen für Warm-, Kalt- und Schmutzwasserleitungen sowie die Montagegestelle der wandhängenden Toiletten, in einer Trockenbauvorwand integriert.

Erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen zwischen den Geschossen werden mit Gipswerkstoffplatten verkleidet. Im Hauswirtschaftsraum erfolgt die Leitungsführung sichtbar auf der Wand.

Im Bad und im Gäste-WC werden feuchtraumgeeignete Gipswerkstoffplatten verbaut.

In dem separaten Hausanschlussraum im Erdgeschoss und in den Abstellräumen in den Wohnungen erfolgen die Leitungsführungen sichtbar auf der Wand.

#### **7. AUSSENPUTZARBEITEN**

Die Gestaltung der Fassade erfolgt mit einem Wärmedämmverbundsystem in erforderlicher Dämmstoffstärke zur Einhaltung der aktuellen Energieeinsparverordnung. Der weiß eingefärbte Oberputz hat eine Körnung von ca. 3 mm. Der Sockel wird in anthrazit gestrichen.

Die Außenfensterbänke in den Putzflächen sind aus Aluminium, Anthrazitgrau RAL 7016.

#### **8. FENSTER/FENSTERTÜREN UND HAUSTÜR**

##### **FENSTER / FENSTERTÜREN**

Fenster und Fenstertüren sind aus Kunststoff-Mehrkammerprofilen mit innenliegen-

dem Stahlkern und einer umlaufenden Dichtung ausgestattet. Mehrflügelige Fenster und Fenstertüren erhalten einen Setzpfosten. Durch die 3-fach Isolierverglasung wird eine hervorragende Wärmedämmung erreicht. Die Fenster und Fenstertüren sind innen weiß, von außen wird ein Blendrahmen in der Farbe anthrazitgrau eingebaut.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Mindestluftwechselrate werden die Fenster mit Fensterfalzlüfter ausgestattet. Anzahl und Position der Fensterfalzlüfter werden durch das individuelle Lüftungskonzept vorgegeben.

Einhand-Dreh/Kipp-Beschläge, Pilzkopfverriegelungen und Fenstergriffe in weiß kompletieren die Fenster und Fenstertüren. Die Beschläge aller Fensterflügel werden mit der Widerstandsklasse RC1N ausgestattet.

Fensteranzahl, Fenstergrößen und Flügelteilung werden gemäß Planungszeichnung ausgeführt.

Alle senkrechten und rechteckigen Fenster in den Wohngeschossen, ausgenommen das Fenster im Hausanschlussraum, erhalten Aluminium- Außenrollläden in Aufsatzkästen für die motorbetriebenen Rollläden. Die Rolllädenkästen sind von außen nicht sichtbar und erhalten eine innere Revisionsöffnung von unten.

##### **HAUSTÜR**

Die Haustür, in der Farbe anthrazitgrau, wird mit Glasausschnitt und Haussprechanlage

## WOHNUNGSBAU IN SALZHEMMENDORF

### BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

VIER EIGENTUMSWOHNUNGEN

ausgeführt. Eine Dreifach-Sicherheitsverriegelung mit Profilzylinder, eine Edelstahlstange 60 cm als Außengarnitur und eine Alu-Drückergarnitur innen gehören zum Leistungsumfang.

#### 9. HEIZUNGS- UND SANITÄRINSTALLATION

Der Hausanschlussraum befindet sich im Erdgeschoss und ist separat von außen zugänglich.

##### WÄRMEERZEUGER

Das Wohnhaus wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe Vaillant VWL 105/6A ausgestattet. Diese energiesparende Heizungs-technik besteht aus einer Außen- und Inneneinheit und einem Warmwasserspeicher.

##### FUSSBODENHEIZUNG

Die Beheizung der Räume in den Wohnungen wird durch eine warmwassergeführte Fußbodenheizung gewährleistet. Die Steuerung der Heizkreise erfolgt über einen Heizkreisverteiler je Wohnung. Die individuelle Regelung erfolgt über Raumthermostate.

Zur Erreichung erhöhter Temperaturanforderungen für Bäder wird in Ihrem Bad bei Bedarf zusätzlich ein Elektro-Schnellheizgerät eingebaut.

##### SANITÄRINSTALLATION

Die Entwässerungsleitungen werden aus Kunststoff in den erforderlichen Durchmessern auf kürzestem Wege von den Objekten zu den Grundleitungen geführt. Die Fallleitungen werden aus Schallschutzrohren hergestellt.

Die Frischwasserzuleitung wird von der zentralen Wasseruhr über einen Feinfilter zu den Objekten, sowie vom Warmwasserspeicher zu den Objekten geführt.

Die Leitungen werden aus Kunststoff unter dem Estrich verlegt und vorschriftsmäßig isoliert.

Die Zirkulationsleitungen werden in den Steiggeschächten ausgeführt.

Entsprechende Vorrichtungen für Warm- und Kaltwasserzähler sowie ein Wärmemengenzähler für die Heizung pro Wohnung werden in die Installationsleitungen eingebaut.

Alle innenliegenden Bäder, sowie die innenliegenden HWR der Wohnungen erhalten einen Abluft-Lüfter über Dach, welcher über den Lichtschalter geschaltet wird.

Alle Schlitze und Durchbrüche werden in dem Gewerk Sanitärinstallation geplant, ausgeführt und wieder verschlossen.

##### OBJEKTE UND ARMATUREN

###### Bäder:

Die Bäder erhalten einen durchgefliesen, bodengleichen Duschbereich, ca. 0,90 x 1,50 m mit Einlaufrinne: Hersteller Geberit, Fabrikat CleanLine und allen notwendigen Abdichtungen.

Alle Duschbereiche erhalten einen Einhandhebelmischer: Hersteller Hansgrohe, Fabrikat Croma Select S Vario, verchromt auf Putz mit Flexschlauch, verstellbarem Brausekopf und Wandstange.

Ein Porzellan-Toilettenbecken, Hersteller Geberit, Fabrikat Renova Plan, weiß glänzend, wandhängend mit Kunststoff-sitz als

## WOHNUNGSBAU IN SALZHEMMENDORF

### BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

VIER EIGENTUMSWOHNUNGEN

Tiefspüler, Spülkasten im Trockenbau, Montagegestell, 2-Mengen-Spülung.

Ein Porzellanwaschtisch, Hersteller Geberit, Fabrikat Renova Plan, weiß glänzend, ca. 65cm breit, mit verchromtem Einhandhebelmischer, Hersteller Hansgrohe, Fabrikat Focus E2 Comf.Zone 100.

Der Einbau erfolgt parallel zu den angrenzenden Wänden.

#### **Gäste WC:**

Ein Porzellan-Toilettenbecken, Hersteller Geberit, Fabrikat Renova Plan, weiß glänzend, wandhängend mit Kunststoff-sitz als Tiefspüler, Spülkasten im Trockenbau, Montagegestell, 2-Mengen-Spülung.

Ein Porzellanwaschtisch, Hersteller Geberit, Fabrikat Renov Plan, weiß glänzend, ca. 50cm breit, mit verchromtem Einhandhebelmischer, Hersteller Hansgrohe, Fabrikat Focus Comfort Zone 70.

Der Einbau erfolgt parallel zu den angrenzenden Wänden.

#### **Küche:**

Es wird ein Kalt- und Warmwasseranschluss, ein Spülmaschinenanschluss, sowie ein gemeinsamer Abfluss installiert.

#### **Abstellraum:**

Es wird ein Waschmaschinenanschluss einschließlich Kaltwasserzapfstelle mit Entwässerungsanschluss installiert.

#### **Außenzapfstelle:**

Eine frostfreie Außenzapfstelle wird für die Untergeschosswohnungen 3+ 4 an der Außenwand auf der Terrassenseite und für die Erdgeschosswohnungen 1+ 2 an der Außenwand im Bereich der Dachterrasse eingebaut.

### **10. ELEKTROINSTALLATION**

Die Elektroarbeiten werden unter Beachtung der gültigen technischen Anschlussbedingungen des jeweiligen Netzbetreibers ausgeführt.

Der Zählerschrank wird im Hausanschlussraum auf die Wand montiert und enthält alle notwendigen Zähleinrichtungen für die getrennte Verbrauchskostenermittlung. Der in der Bodenplatte eingebaute Fundamenterder wird über einen Potentialausgleich angeschlossen. Die in den einzelnen Wohnungen montierte Unterverteilung enthält jeweils einen Fi-Schutzschalter sowie die entsprechenden Sicherungen.

Alle Steckdosen und Großflächenschalter sind aus Kunststoff weiß, Fabrikat Busch-Jäger Reflex SI reinweiß glänzend.

Die erforderlichen Rauchwarnmelder werden gem. der niedersächsischen Bauordnung, in der Gültigkeit vom 06.07.2022 bis 30.11.2024, eingebaut.

Die Wohnungsausstattung der Elektroplanung wird in den einzelnen Räumen gemäß Elektroplan vom 15.06.2023 installiert.

## WOHNUNGSBAU IN SALZHEMMENDORF

### BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

VIER EIGENTUMSWOHNUNGEN

#### 11. FLIESENARBEITEN

##### **BODENFLIESEN**

Die Räume Küche, Diele, HWR, Bad und WC werden mit folgenden hochwertigen Keramikfliesen ausgestattet.

- Bodenfliesen Feinsteinzeug 30x60 cm Step In AFKB Taupe rett. R10/B

Die Verfugung erfolgt in Zement- grau. Eine umlaufende Wandanschlussfuge aus farblich angepasstem Silikon wird ausgeführt.

##### **WANDFLIESEN**

Das Bad und WC wird rundum bis zu einer Höhe von ca. 120 cm (ausgenommen Dachschrägen) mit Keramikfliesen ausgestattet. Im Duschbereich erfolgt die Verfliesung raumhoch.

- Wandfliesen Feinsteinzeug 30x60 cm Step IN AFKA Dark rett. R10/B

Die Fugen werden in silbergrau ausgeführt. Die „Fliesenaussenecken“ erhalten Jolly-Schienen aus Kunststoff in Edelstahl.

##### **INNENFENSTERBÄNKE**

Die Innenfensterbänke im Bad oder WC werden mit Wandfliesen oder Bodenfliesen belegt. Alle anderen Fenster mit einer Brüstung erhalten Innenfensterbänke aus Marmor in der Ausführung Perlato Appia. Der vordere Überstand über den Innenputz beträgt ca. 5 cm.

#### 12. INNENTÜREN

Die Innentüren innerhalb der Wohnungen werden mit pflegeleichter Dekoroberfläche und im Inneren mit Röhrenspanstreifen ausgeführt.

Dekoroberflächen:

- Weißlack Piano 1  
(keine lackierte Oberfläche)

Die Kantenausführung des Türblattes ist rund. Die Türen erhalten eine Drückergarnitur aus Edelstahl.

Eine dreiseitig, umlaufende Dichtung gewährleistet ein leises Schließen der Türen.

#### 13. MALERARBEITEN

Alle Decken und Wände werden in Glattvlies tapeziert und weiß gestrichen.

#### 14. BODENBELÄGE/ OPTIONAL

Auf Wunsch erstellen wir Ihnen gern ein individuelles Angebot für die Verlegung von Teppich, Laminat, Parkett oder Designerbelägen.

#### 15. AUSSENANLAGEN

An den Aussenseiten erhält das Haus einen Spritzschutzstreifen aus Beton-Rasenkanten, mit Kies-Befüllung und Drainagerohr.

Die Gemeinschaftsflächen und Zuwegungen erhalten ein Beton-Rechteckpflaster in der Farbe Grau, einschließlich Randbefestigung und ordnungsgemäßigem Unterbau.

Die KFZ-Einstellplätze werden gepflastert.

---

## WOHNUNGSBAU IN SALZHEMMENDORF

### BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

VIER EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Grundstücksfreifläche wird eingeebnet und mit Rasen eingesät. Das Grundstück wird umlaufend eingezäunt.

#### **SONSTIGES**

Die Käufer gestatten dem Bauträger, das Bauprojekt nach Fertigstellung zu fotografieren und die Ablichtung zur Dokumentation und für Werbezwecke zu verwenden. Haus- und Wohnungsbesichtigungen vor Übergabe sind ebenfalls gestattet. Für Leistungen, die nicht durch uns erfolgen, kann keine Gewährleistung und Bauleitung übernommen werden.

Schlechtwettertage verlängern die Bauzeit entsprechend.

Ebenso ist das auf den Zeichnungen dargestellte Mobiliar nicht enthalten.

Diese vorliegende Bauleistungsbeschreibung wird Bestandteil des Bauvertrages. Die Vertragsunterlagen gelten in folgender Reihenfolge:

- Kaufvertrag
- Zeichnungen
- Bauleistungsbeschreibung

---

Datum, Unterschrift Albert Fischer Hausbau GmbH

---

Datum, Unterschrift(en) Auftraggeber