

# **Baubeschreibung Rohbau/Dach incl. Keller**

## **Architekten und Ingenieurleistungen und Erdarbeiten**

### **1. Architektenleistungen**

Erstellung aller für den Bauantrag erforderlichen Unterlagen wie Bauplan, Baueingabepläne, Entwässerungspläne, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Berechnung des umbauten Raumes.

### **2. Ingenieurleistungen**

Erstellung aller statischen Berechnungen, Wärmeschutznachweis und Energiepass, Prüfverzichterklärung, 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 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 (Strasil mit Flussbett DN 100 Rohr) 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, alternativ Ausführung als Flachgründung gem. Statik. 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. Vollflächig mit Schweißbahn V60S4 abgeschweißt. Die Gründung der Bodenplatte erfolgt auf einem Schotterbett, Stärke im Mittel 15-20cm. Als Potentialausgleich wird ein Fundamentanker eingebaut.

### **3. Maurerarbeiten im Kellergeschoss**

Die lichte Rohbauhöhe im Kellergeschoss beträgt 2,26m. 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. Sämtliche Wände werden unverputzt hergestellt. Alle erdberührenden Flächen werden gegen Feuchtigkeit und nicht drückendes Wasser mit einer 2 Komponenten Dickschichtisolierung nach Werksdatenblatt isoliert (Fabrikat Schomburg: Kombiflex C2). Zusätzlich werden sie mit einem gesonderten Isolierschutz in Form von einer Grundmauerschutzplatte von min 50mm Stärke versehen. Das Mauerwerk wird horizontal, mit einer 1-lagigen waagerechten Bitumenschweißbahn G200DD isoliert.

#### **4. Kellerfenster (Lichtschachtfenster)**

Jeder Kellerraum der gem. Plan mit Lichtschacht gezeichnet ist, erhält ein Kellerfenster im Laibungsrahmen montiert. Die Kellerfenster sind Kunststoffenster mit Zweifachverglasung (Drehflügel), zusätzlich erhalten sie einen PVC-Fertiglichtschacht mit einer Gitterrostabdeckung. Marke MEA oder Wolfer.

#### **5. Decke und KG-Treppe**

Die Decke über dem Kellergeschoss wird als Massivdecke (Flächenelementdecke) in Stahlbetonausführung 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 2,635m, 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. Sämtliche Wände werden unverputzt hergestellt.

#### **2. Decke und EG-Treppe**

Die Decke über dem Erdgeschoss sowie Kehlbalkendecke über Dachgeschoss (soweit vorhanden) wird als Massivdecke (Flächenelementdecke) in Stahlbetonausführung, 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:

Selbsttragende, wärme gedämmte Thermodach-Elemente (140 mm WLГ 0,35) mit integrierten Sparren und FCKW-freiem Polyurethanschaum B2 zwischen den einzelnen Sparren angebracht. Die Unterseite ist bereits mit einer Fermacell-Gipskartonplatte beplankt. Dachüberstand ca. 50cm als Fertigmaß inkl. Rinne. Alle außen liegenden Hölzer werden mit Lasur grundbehandelt. Farbe nach Wahl. Der

Dachüberstand wird mit dem Außenputz abgespachtelt und weiß gestrichen (Außenputzarbeiten).

#### Bei Zimmermannsdach: (gegen Mehrpreis)

Die Zimmermannskonstruktion inkl. Unterspannbahn (Diffusionsoffen) richtet sich nach Plan und Statik. Dachüberstand jeweils ca. 50cm als Fertigmaß inkl. Rinne. Alle außen liegenden Hölzer werden mit Lasur grundbehandelt. Farbe nach Wahl. Der Dachüberstand wird als Unterschalung in OSB ausgeführt.

#### Bei Flachdach

Betondecke mit Bitumenvoranstrichbehandlung

Dampfsperre Bitumenbahn mit Alueinlage liefern und montieren

Gefälledämmung EPS 035 DAA d.h. 150 KPa unkaschiert, 140 mm stark liefern und auf

Dampfsperre verlegen

Dachabdichtungsbahn 2-lagig, obere Lage schieferiert liefern und montieren

Wandanschlussschiene aus Alu mit Vollwärmeschutz liefern und montieren.

#### Bei Binderdach:

Die Dachkonstruktion in bewährter Zimmermannsarbeit richtet sich nach Plan und Statik, Holzkonstruktion mit kammergetrockneten (Restfeuchte unter 18%) Nadelhölzern der Güteklasse I-II, Nagelbinder-Zeltdach mit diffusionsoffener Unterspannbahn. Dachüberstand an Traufe und Ortgang ca. 50 cm bzw. gem. Planzeichnung. Alle außenliegenden Hölzer werden mit einer Lasur grundbehandelt, Holzschutzmittel und Lasuren (mit "grünem Engel") gem. DIN 68800. Der Dachüberstand wird als Unterschalung mit Nut- und Federbrettern ausgeführt. Farbe nach Wahl. Alle außenliegenden Sparren und Pfettenköpfe werden gehobelt, und die Kanten leicht angefasst. Die gem. Plan vorhandene Kehlbalkendecke wird als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt.

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

Die Dachfläche wird mit Betondachsteinen eingedeckt, Fabrikat: Braas - Harzer Pflanne Big, Farbe Klassischrot, Dunkelbraun, Hellgrau oder Granit (schwarz). Einbau einer Dunstrohrdurchgangspflanne mit Wetterkappe zur Be- und Entlüftung der Entwässerungsleitungen.

## **3. Schornstein (gegen Mehrpreis)**

Die Ausführung erfolgt mit Kaminformsteinen der Marke Allit, 1 bzw. 2-zügiger Kombischornstein gem. Heizungsanlagenverordnung (ein Kaminzug zum Anschluss einer Öl- bzw. Gasheizung (soweit erforderlich) und ein Kaminzug zum Anschluss eines Kamin- bzw. Kachelofens). Die Berücksichtigung aller notwendigen Feuerstättenanschlüsse (bei Bauseits gestelltem Kamin bzw. Kachelofen, muss die Lage des Rauchrohranschlusses dem AG vor Baubeginn mitgeteilt werden, da ansonsten kein Anschluss ausgeführt wird) und Reinigungstüren im Keller- und Dachgeschoss sowie die Einbringung von Dehnfugenblechen und Abdeckplatten wird gewährleistet. Der Kaminkopf wird mit Kunstschieferplatten verkleidet und in Zink eingefasst.

Sollte die obere Reinigungsöffnung des Kamins konstruktionsbedingt außerhalb der Gebäudemitte liegen, so sind die durch den Schornsteinfeger bedingte Auflagen zu beachten und gesondert abzurechnen.

## **4. Klempnerarbeiten**

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

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

- Geometerleistungen
- Außenanlagen/Außentreppen/Stellplätze/Kiesstreifen
- Dachflächenfenster
- 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.)

**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.

**Sonstiges**

Baustrom, Baustromzählerkasten und Bauwasser sowie sämtliche zum Durchführen des Rohbaus erforderlichen Materialien und Sicherungsvorkehrungen sind im Grundpreis beinhaltet.

Heizkosten während der Bauphase sind **nicht** beinhaltet.

Durch Saarberg bedingte Auflagen sind **nicht** enthalten.

Die in den Planskizzen dargestellten Möbel usw. dienen lediglich der Illustration und sind **nicht** mitverkauft.