



KHS - Projektentwicklungs - GbR

Durchführung und Koordination von Baumaßnahmen als Bauträger

**Mehrfamilienhaus im Ortskern von Hinte
Gartenstraße 2**

**Neubau einer Wohnanlage
direkt am Wasser
- im Herzen von Hinte -**

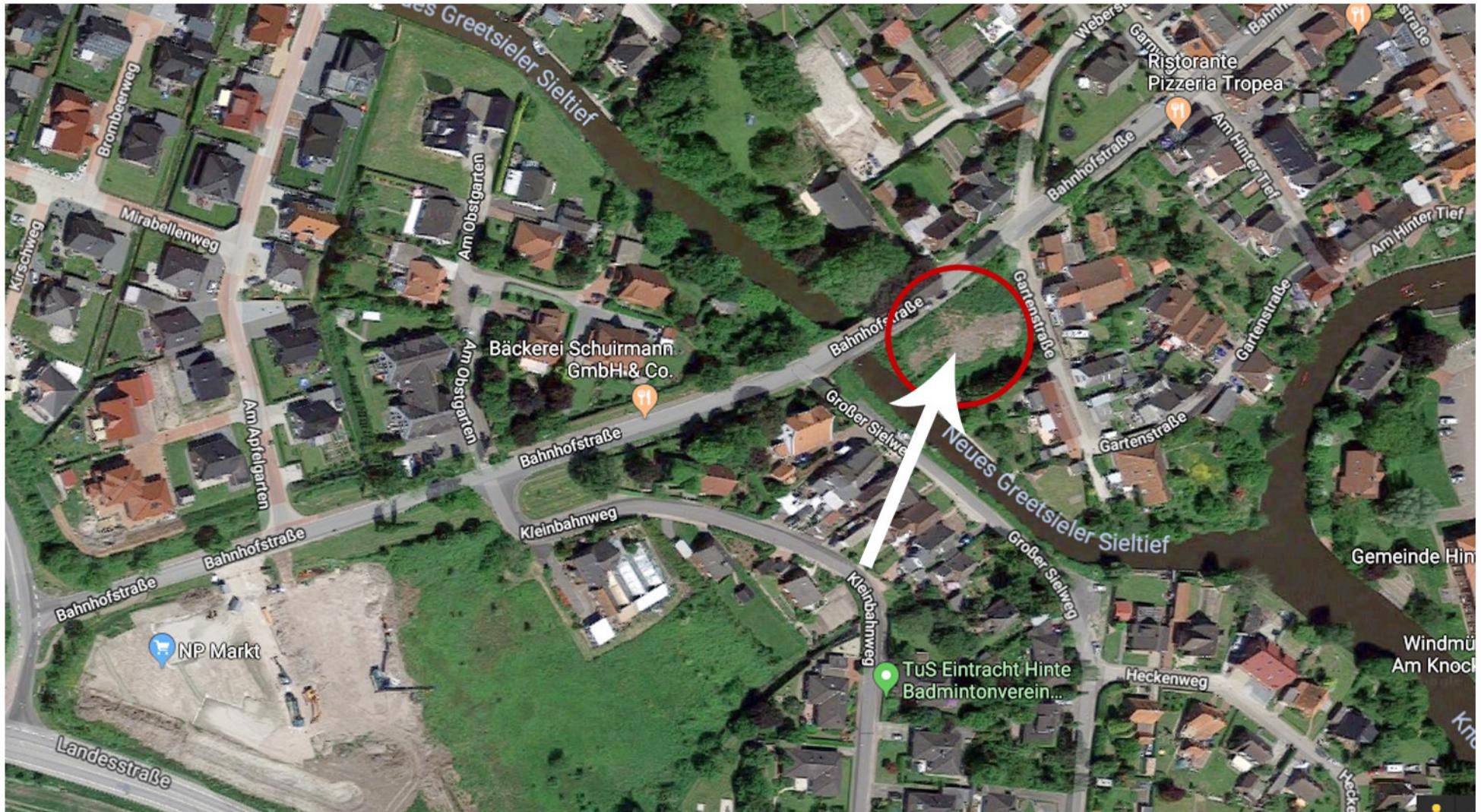
**Ihr kompetenter Partner für Massivhäuser.
Mit uns können Sie rechnen!**



KHS - Projektentwicklungs - GbR

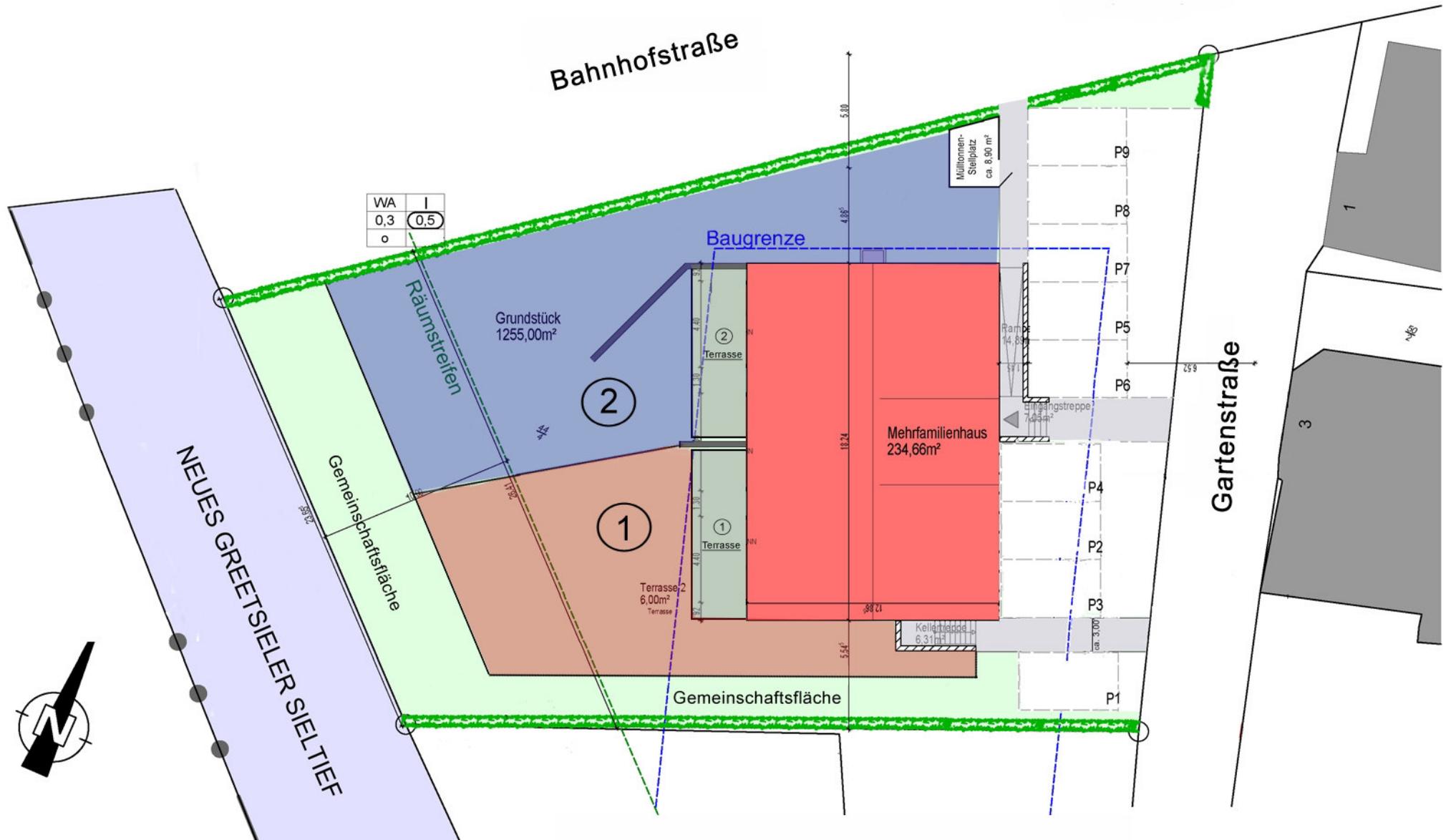
26725 Emden · Barschweg 20a · Tel.: 04921/ 25024 · Fax: 04921/942310
Email: KHS.gbr@ewetel.net

Umgebungsplan



Bildquelle: Google Maps

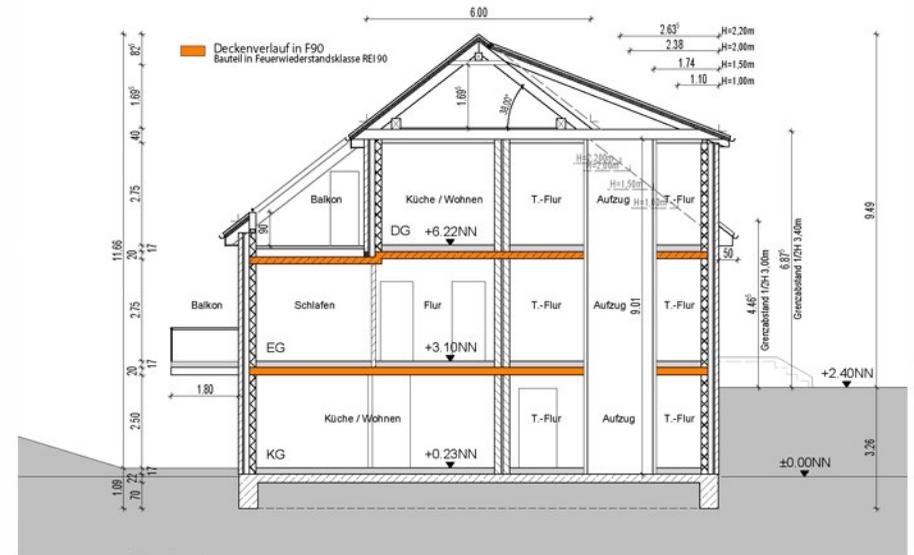
Mehrfamilienhaus in Hinte, Gartenstraße



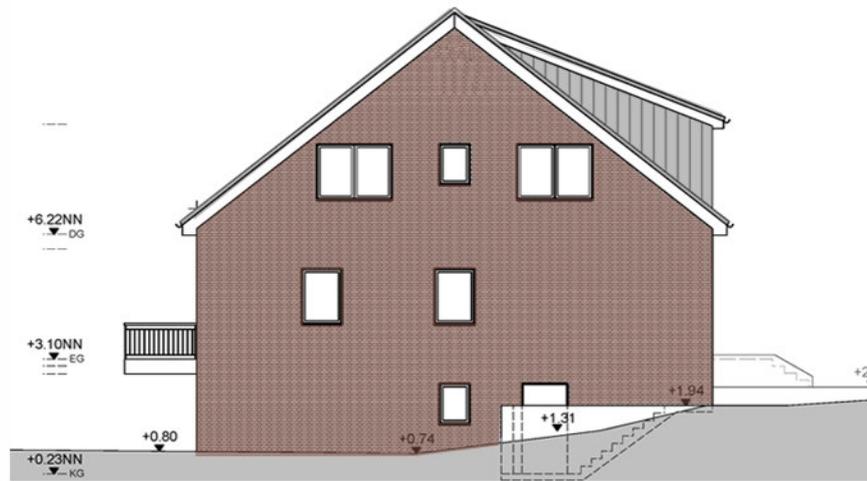
Mehrfamilienhaus in Hinte, Gartenstraße



Vorderansicht (Gartenstraße)



Schnitt

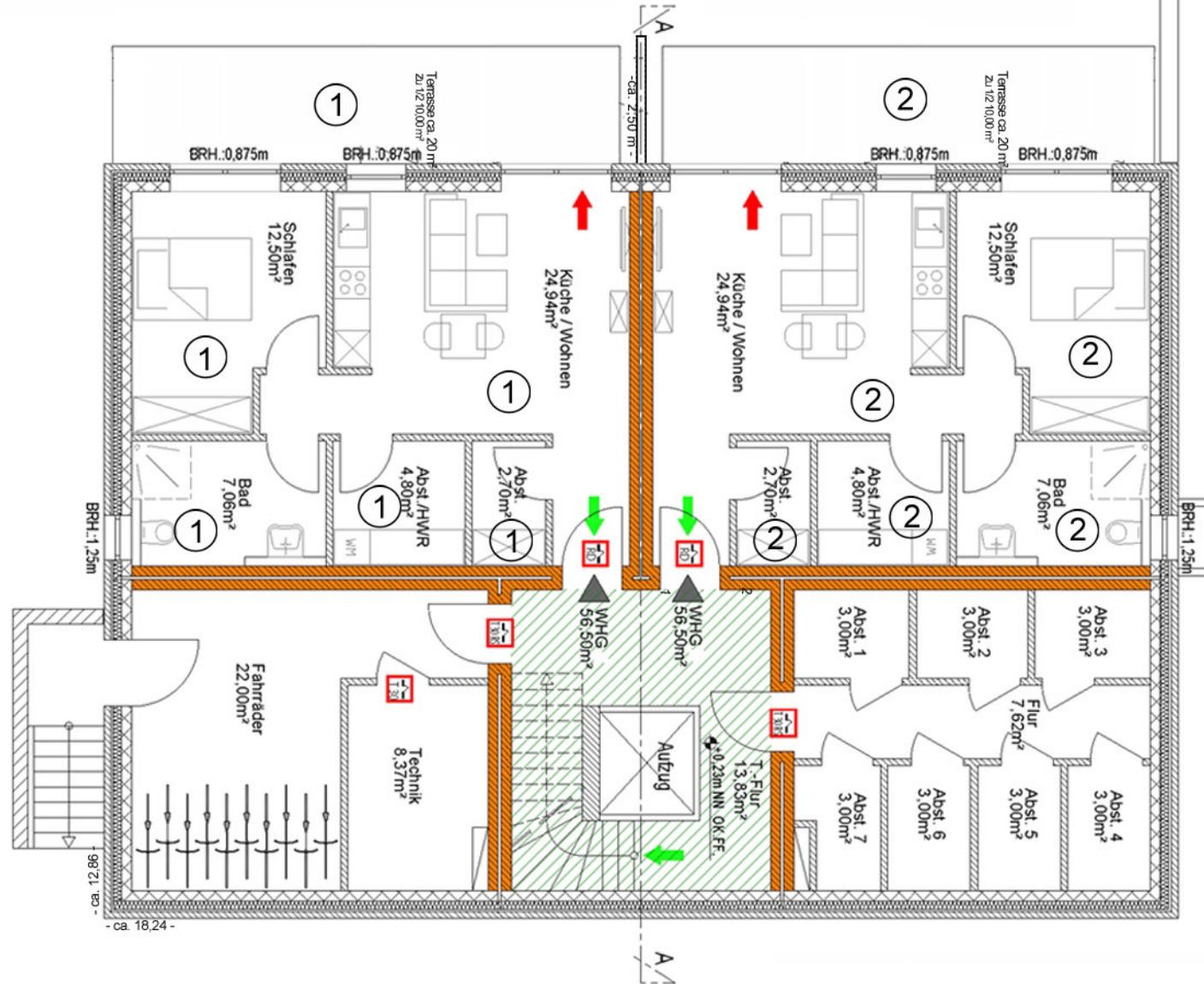


Seitenansicht



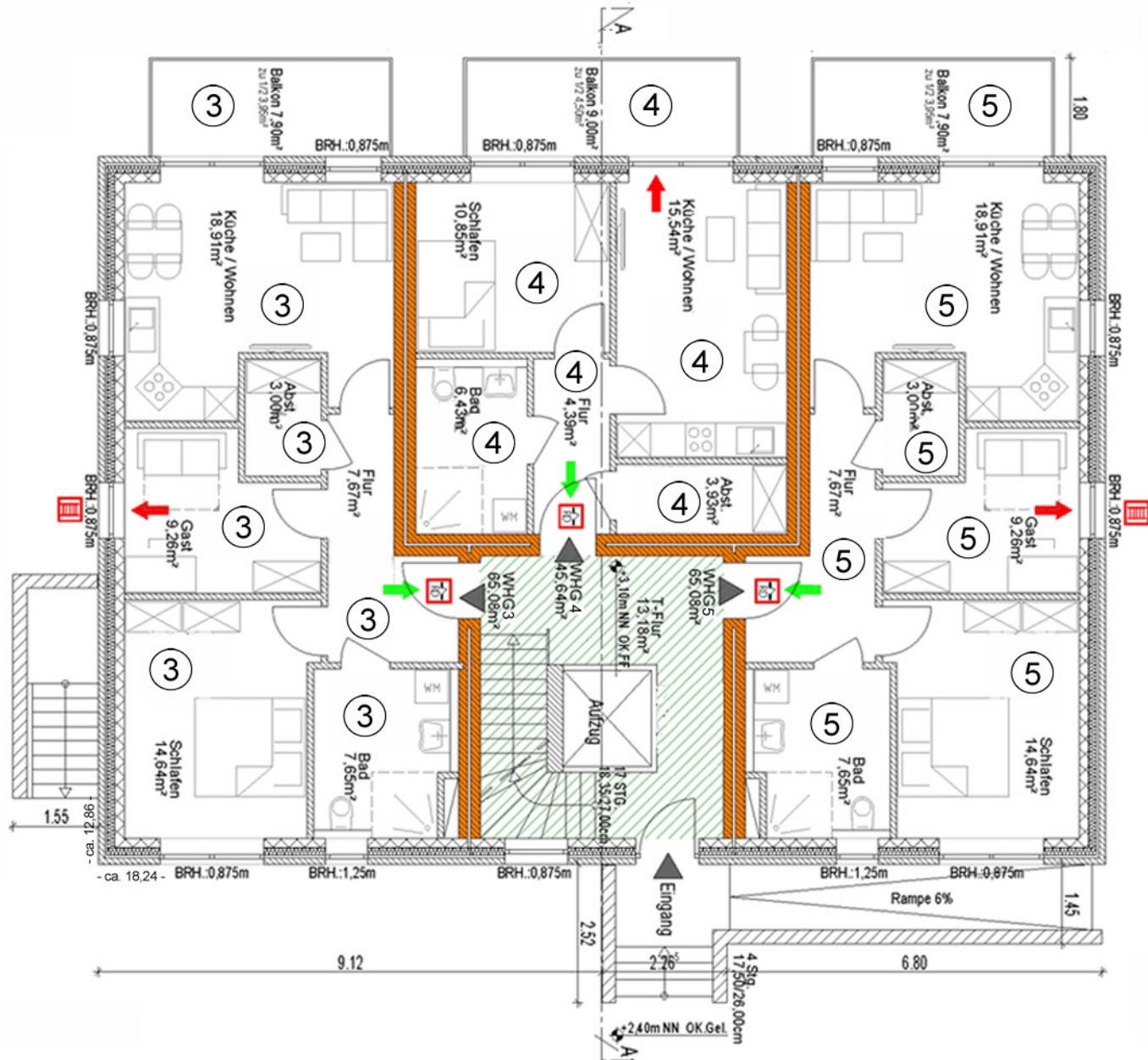
Rückansicht (Wasserseite)

Mehrfamilienhaus in Hinte, Gartenstraße



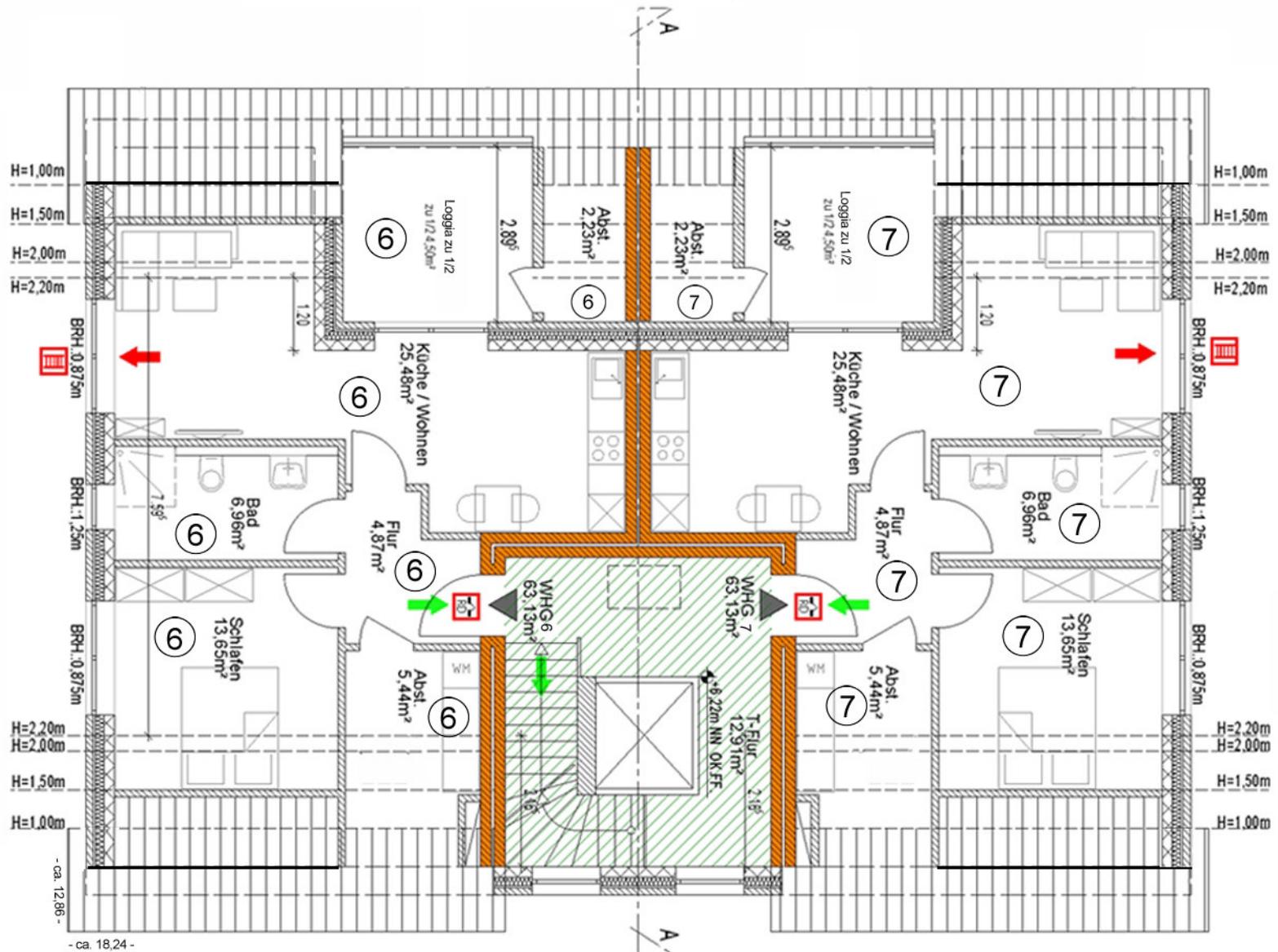
Souterrain

Mehrfamilienhaus in Hinte, Gartenstraße



Erdgeschoss

Mehrfamilienhaus in Hinte, Gartenstraße



Dachgeschoss

BERECHNUNGEN

Projekt: Neubau eines Wohnhauses (7 WE)
Bauherr: KHS-Projektentwicklungs-GbR, Barschweg 20a, 26725 Emden
Bauort: Gartenstraße 2, 26759 Hinte Grunstücksgröße: 1.255 m²
Umbauter Raum: Kellergeschoss 764,98 m³ + Erdgeschoss 883,49 m³ + Dachgeschoss 589,58 m³ = Gesamt 2.238,05 m³

Nutzungsflächen (DIN 277): Raum	Whg. 1 ca. m²	Whg. 2 ca. m²	Whg. 3 ca. m²	Whg. 4 ca. m²	Whg. 5 ca. m²	Whg. 6 ca. m²	Whg. 7 ca. m²
Wohnen/Essen/Kochen	24,94	24,94	18,91	15,54	18,91	25,48	25,48
Schlafen	12,50	12,50	14,64	10,85	14,64	13,65	13,65
Gast/Arbeiten	-	-	9,26	-	9,26	-	-
Bad	7,06	7,06	7,65	6,43	7,65	6,96	6,96
Flur	4,50	4,50	7,67	4,39	7,67	4,87	4,87
Abstellr./HWR	4,80	4,80	-	-	-	5,44	5,44
Abstellraum	2,70	2,70	3,00	3,93	3,00	2,23	2,23
Abstellraum, Keller	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Balkone, Terrassen (1/2 vom Ganzen)	10,00	10,00	3,95	4,50	3,95	4,50	4,50
Summe:	69,50	69,50	68,08	48,64	68,08	66,13	66,13
PKW-Einstellplätze	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Gesamt:	84,50	84,50	83,08	63,64	83,08	81,13	81,13
Kaufpreis (EUR):	169.000,-	169.000,-	169.000,-	129.000,-	169.000,-	154.000,-	154.000,-

BAUBESCHREIBUNG und LEISTUNGSVERZEICHNIS für das Bauvorhaben mit 7 Eigentumswohnungen in 26759 Hinte, Ecke Garten-/Bahnhofstraße

Vorbemerkungen

Die Bauausführung wird in konventioneller, üblicher und handwerksgerechter Bauweise nach den Regeln der Baukunst und der bei Baubeginn geltenden DIN erfolgen. Änderungen bleiben vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse oder Bauvorschriften diese erforderlich werden lassen.

Die Gewährleistung für das Bauwerk beträgt fünf Jahre (BGB) ab Tag der Wohnungsabnahme durch den Käufer. Dehnungs- und Setzfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Alle technischen Einrichtungen werden nach Übergabe dem Auftraggeber sofort oder später (nach Absprache) von der jeweiligen Installationsfirma erläutert.

Folgende Leistungen sind im Kaufpreis enthalten:

Bauantragsstellung und Genehmigungen mit den erforderlichen Anlagen, Ingenieurleistungen, Planung, Bauzeichnung, Flurkarte, Lage-/Entwässerungsplänen, Statik, Neubauabsteckung, Wärmeschutznachweis sowie die Berechnungen für den umbauten Raum und der Wohn-/Nutzflächen.

Änderungen der Planunterlagen aufgrund von Änderungswünschen werden separat berechnet.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind:

Telefon- u. ggf. ein TV-Anschluss (z.B. von Kabel Deutschland); Notargebühren, anteilige Vermessungskosten des fertigen Gebäudes in das Katasterregister, Grunderwerbsteuern usw.; in den Zeichnungen dargestellte Ausstattungsgegenstände dienen nur der Orientierung.

Erdarbeiten:

Das Erdreich im Bereich des Baukörpers und der Pflasterflächen wird abgetragen, verteilt und ggf. wieder verwendet. Der überschüssige Boden wird abgefahren. Im Bereich des Baukörpers und der Pflasterflächen wird Füllsand eingebaut und verdichtet.

Gründung:

Pfahlgründung, Holzrammpfähle (ungeschält) mit Betonaufsetzer.

Betonarbeiten:

Fundamente, Kellerwände (inkl. Dämmung), Bodenplatte und Geschossdecken (unterseitig kein Putz, Stöße werden verspachtelt) werden nach statischer Berechnung eingebaut.

Außenmauerwerk:

Verblendmauerwerk (d 11,5cm) mit mineralischer Hohl-schichtdämmung unter Berücksichtigung der Wärmeschutz-Verordnung/Berechnung, Gesamtstärke nach DIN. Außenschale in grauen bzw. rot/braunen Vormauersteinen (I. Sorte NF-Format bis 550,-€/tsd. inkl. MwSt.) mit Sockelmauerwerk (ABC, NF-Format, Farbe wie vor) zementgrau verfugt. Die Öffnungsüberdeckungen werden mit senkrecht gemauerten Stürzen aus vorgenannten Verblendersteinen gemauert; das Mauerwerk wird gegen aufsteigende Feuchtigkeit mit einer Z-Isolierung gesperrt.

Innenschale des Außenmauerwerks:

Kalksandsteine (d = 17,5cm) oder gleichwertig mit Dämmung.

Innenmauerwerk:

aus Kalksandsteinen, Porenbeton und/ oder Leichtbauweise (mit der erforderlichen Dämmung) in den statisch erforderlichen Stärken.

Wohnungstrennwände:

2 x 17,5 Kalksandsteine nach DIN 4109 (Rohdichte 2,0 mit 4 cm Trennwandplatte)

Putzarbeiten:

Wand-Innenflächen (außer Spitzboden) in glattem Kalkzementputz, Putzqualität Q2.
Auf Wunsch (Aufpreis) Gipsputz.

Estricharbeiten:

Auf den Betondecken wird ein schwimmender Estrich einschl. Randdämmstreifen verlegt. Trittschall-/Wärmedämmung nach Vorgabe der Wärmebedarfsberechnung.

Fensterbänke:

Innen: Agglo-Marmor (Farbe nach Wahl), im Bad verflies; Außen: Aluminium, Farbe grau.

Dach:

Der Dachstuhl wird gemäß genehmigter Zeichnung aus Konstruktionsvollholz (KVH) erstellt. Die Dachfläche wird mit einer Unterspannbahn abgedeckt, darauf scharfkantige Lattung. Die Zwischensparrendämmung besteht aus mineralischem Faserdämmstoff, (WLG 035 bzw. nach Wärmebedarfsberechnung), Dampfbremse, Sparschalung und Gipskartonplatten an Decken und Schrägen (im Bad Feuchtraumplatten). Dacheindeckung erfolgt mit farbigen Betondachsteinen. Die Firstpfannen werden in Trockenfirstverlegung aufgebracht. Der Treppenhauseingangsboden erhält einen begehbaren Holzbelag sowie eine wärmegeämmte Einschubtreppe mit einklappbarer Trittleiter.

Balkone:

Stahlbetonplatte nach statischer Berechnung darauf Abdichtung mit Bitumenbahnen, einem holzähnlichen Belag (WPC- Kammerprofil) mit umlaufender Regenrinne/Ablauf; Geländer und Brüstung in verzinkter Ausführung mit Sichtblenden (grau) und Edelstahl-Handlauf.

Dachterrassen:

Dampfsperre aus Bitumenbahn, geschweißt auf Stahlbetondecke, darauf Gefälledachdämmung abgedichtet mit Bitumenbahnen, Regenrinne/Ablauf; Geländer/Brüstung in verzinkter Ausführung mit Sichtblenden und Edelstahl-Handlauf.

Fenster/Terrassentürelemente

Es werden Rehau Design Kunststofffenster-/Türen mit Mehrkammer-Profilsystem, verzinkten Stahl- aussteifungen und Einhand-Dreh-/Kippbeschlägen (innen weiß/außen anthrazitgrau) montiert. Alle sichtbaren Kanten sind fein abgerundet. Profile der Terrassen-/Balkontüren mit Alu-Bodentürschwelle (H ca. 3-4cm) und einem Schnäpper. Basissicherheit durch Winkhaus Sicherheitsbeschlag mit Pilzkopfschließbolzen. Die doppelte austauschbare dauerelastische Dichtung in grau ist im Blend- und Flügelrahmen durchlaufend. Windabdichtung nach EnEv 2016 mit überputzbaren Diffusionsfolien; Kunststoffrollläden mit elektrischem Antrieb an allen Fenstern. Verglasung: 3-fach Wärmeschutzglas 0,7 Ug, Gesamtstärke 40 mm. Ornamentglas im Bad.

Haus-Eingangsstufe: Abdeckung mit Feinzeugplattierung, rutschfest.

Hauseingangstür-/Briefkastenanlage, Fensterelement:

Ausführung entsprechend genehmigter Zeichnung aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen, innen weiß und außen grau einschl. Stoßgriff in Edelstahl (Außen) und Drückergarnitur (Innen) inkl. Feststellfunktion. Die Türen sind mit Mehrfachverriegelung und Profilzylinder (Not-/Panikfunktion) versehen. Briefkasten- und Videoüberwachungsanlage inkl. elektrischem Türöffner.

Wohnungstüren:

CPL - Eingangstüren weiß, Schallschutz 37 dB Klimaklasse III mit Futter, Bekleidung, Türdichtband, Drückergarnitur "Helsingborg" und Türspion.

Innentüren:

CPL - Weißlack mit Rundkante R 5, RSP-Einlage und Drückergarnituren in Edelstahl, Wohnzimmertür mit Lichtausschnitt (Klarglas).

Treppenhaus:

Treppen- und Podeste erhalten Edelstahl-Handläufe. Die Bodenbeläge in Marmor (Botticino o.ä.) hell gefliest und verfugt. Die Fugen zw. Boden- und Sockelfliesen werden elastisch versiegelt. Die Wände erhalten den Wandbelag "Capafloc" in weiß/beige mit Seidenglanz.

Aufzug: Personenaufzug inkl. Notrufsystem.

Wohnraumbelüftung:

Es werden zentrale (in Whg. Nr.4 dezentrale) Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung installiert. Für die Leitungsführung ist es erforderlich, dass in einigen Fluren/Räumen (nach Abstimmung) die Decken abgehängt bzw. die Rohre verkleidet werden müssen. Die Geräte sind mehrstufig schaltbar. Der integrierte Wärmetauscher hat einen Rückgewinnungsgrad von bis zu 86%.

Weiterhin sind Zu-/Ablufffilter montiert, welche nur gereinigte Luft in die Räume hinein lassen.

Heizung:

Zentrale Gas-Brennwert-Kesselanlage (Markenfabrikat) nach Wärmebedarfsrechnung mit witterungsgeführter Regelung, Warmwasserspeicher und Zirkulationsleitung. Jede Wohnung erhält eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten, Verteilerschrank und Wärmemengenzähler.

Elektroarbeiten:

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften der VDE unter Putz und umfasst die gesamte Montage inkl. Hauptsicherungsschrank und Potentialausgleich.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit den entspr. Sicherungen zur Absicherung von verschiedenen, getrennten Stromkreisen. Einbau von Schaltern/Steckdosen in weiß.

Ausstattung je Wohnung:

1 Klingel-/Türsprech-Videoanlage und Etagedrücken vor der Wohnungstür.

je 1 Anschluss für Wasch-, Spülmaschine, Trockner, Kühlschrank, E.-Herd und Umluftabzugshaube

je 1 Anschluss für die Rollladenmotore

je 1 Anschluss für die Belüftungsanlage

je 1 Außenleuchte für Balkon / Terrasse

je 1 Anschluss für eltr. Markisenantrieb für Balkon / Terrasse

je 1 Deckenleuchte im Abstellraum, Innen

je 1 Deckenleuchte und 1 Steckdose im Abstellraum, Keller

1 abschaltbare Außensteckdose für Balkon / Terrasse,

1 Telefonanschluß einschließlich Anschlussdose bis zum Übergabepunkt

2 TV- Anschlüsse einschließlich Anschlussdosen bis zum Übergabepunkt

Rauchwarnmelder in allen vorgeschriebenen Räumen

1 SAT-Anlage, als Gemeinschaftsanlage mit erforderlicher Technik (ohne Reciver)

<u>Raum</u>	<u>Ausschaltungen</u>	<u>Brennstellen</u>	<u>Steckdosen</u>
Wohnen/Essen/Kochen	3	3	15
Gäste (sofern vorhanden)	1	1	5
Bad / Dusche	2	2	3
WC (sofern vorhanden)	1	1	1
Abstellraum, Innen	1	1	3
Abstellraum, Keller	1	1	2
Flur	1 (WS)	2	3
Schlafen	1 (WS)	1	5
Spitzboden (Treppenhaus)	1 (WS)	1	1

Allgemein:

Treppenhaus-/Kellerdecken- und Wandleuchten; Steuerung über Tasterschalter; Außenleuchten, angesteuert von Bewegungsmeldern; Technikraum: Anschluss Heizung, Zähleranlage, Erdung sämtlicher Rohrsysteme, 1 Ausschaltung mit Deckenleuchte und 1 Steckdose.

Klempnerarbeiten:

Dachrinnen und Fallrohre (bis zur Sockelhöhe) im erforderlichen Durchmesser aus Zinkblech. Die Fallrohre enden in Standrohren und werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Installation erfolgt nach den behördlichen Vorgaben.

Sanitärinstallation:

Anzahl, Art und Standort der Einrichtungen laut Zeichnung, Sanitäröbjekte in weiß (Villroy & Boch).

Es werden die erforderlichen Kalt-, Warm- und Abwasserleitungen für Bad/WC betriebsfertig eingebaut. Küche: je 1 Warm- und Kaltwasseranschluss, 1 Geschirrspülmaschinenanschluss; im Abstellraum je 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Außenzapfstelle mit Frostschutzsicherung (Terrasse/Balkon); 1 Rechteck-Waschtischanlage (B ca. 65 cm) mit Geruchsverschluss und Einhebel-Waschtischbatterie; WC-Tiefspülanlage wandhängend, Unterputzspülkasten ummauert mit WC-Soft-Schließkomfortsitz (H 48cm), Papierhalter, 1 Seifenschwammkorb, 1 doppelter Handtuchhalter und 4 Wandhaken. Dusche (90x90 cm) bodengleich verflies, Duschtrennung in Ganzglas ("Favoriot Nova" H 1,95m) mit Thermostatmischbatterie, Handbrause und Wandstange ca. 90cm.

Eine vom Standard abweichende Sanitärausstattung z.B. spezieller Bodenablauf (Dusche), Wandspiegel oder Badmöbel usw. können gegen Aufpreis geliefert/montiert werden.

Jede Wohnung erhält Mengenzähler für die Erfassung von Heizungs-, Kalt-/Warmwasserverbrauch.

Fliesenarbeiten:

Bad: Wände deckenhoch außer an den Schrägen verflies; Eckstahlprofile (Niro); Fußbodenfliesen in Flur, Abstellraum, Bad (rutschhemmende Mosaikfliesen in der Dusche). Materialpreis, inkl. MwSt. bis 35,- €/qm, Material/Farbe nach Wahl; Aufpreis 4,50 €/m² für zusätzliche Verlegungsarbeiten z.B. Fußbodenfliesen an den Wänden, diagonale Verlegung etc. Holzfußleisten versiegelt als Abschluss in Flur und Abstellraum.

Hausversorgung:

Die Hausanschlüsse (Strom, Gas und Brauchwasser) werden in den Technikraum gelegt. Hier sind auch die Verbrauchszähler untergebracht. Die Stromzähler für die einzelnen Wohnungsnutzer werden kurz vor der Wohnungsabnahme eingebaut. Der Wohnungseigentümer übernimmt ab Tag des Einbaus die mtl. Abschlagskosten. Für den Telefonanschluss wird ein gemeinsamer Antrag eingereicht. Die anteiligen Kosten werden auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Die Freischaltung jedoch muss jeder Nutzer selbst bei seinem Anbieter beantragen.

Malerarbeiten:

Wand- und Deckenflächen in Rauhfaser (mittleres Korn) mit Dispersionsfarbe oder auf Wunsch (Aufpreis) Gipsputz weiß gestrichen. Abtönen oder Volltönfarben gegen Aufpreis möglich. Die Fugen, offene Poren der Filigranbeton- und Gipskartondecken werden glatt verspachtelt und geschliffen. Versiegelung der Innenecken und Fensteranschlüsse mit Acrylmasse.

Bodenbelagarbeiten:

Designbelag (PVC) in allen Räumen, in denen keine Fußbodenfliesen vorgesehen sind; Materialpreis bis 30,- €/qm inkl. MwSt. nach Wahl. Als Abschluss zur Wand werden lackierte und profilierte Holzfußleisten installiert. Eine höherwertige Ausführung ist gegen Aufpreis möglich.

Außenanlagen:

Schmutz-/Regenleitungen aus PVC-Rohr mit erf. Reinigungsschächten werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen; der vorhandene Erdaushub wird nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem Gelände verteilt. Anschließend wird das Grundstück mit Mutterboden abgedeckt und erhält im Bereich der nicht gepflasterten Flächen eine Raseneinsaat. Hecken werden ergänzend als Einfriedigung, Teilflächen werden als Beete angelegt und mit Bodendeckern/Büschen bepflanzt. Zugänge und PKW- Einstellplätze werden mit roten bzw. anthrazitgrauen Rechteck-Betonsteinen auf entsprechendem Unterbau (Planum aus Füllsand und Schlacke) gepflastert. Die Bordsteine erhalten Betonstützen und die Terrassenplattierung erfolgt in grauen Betonplatten (50x50) mit Phase. Auf Wunsch (evtl. Aufpreis) andere Farben oder Ausführung möglich.

Mülltonnen-Stellplatz:

Der offene Mülltonnen-Stellplatz (Größe ca. 12-15 m²) erhält einen Sichtschutzzaun in Holz (H ca. 1,50m, Fichte/Tanne, Endanstrich Pinie) als Boden-Deckelschalung.

Abnahme/Übergabe:

Nach Fertigstellung des Bauwerks bzw. vor Beginn der Eigenleistungen wird das fertige/teilerfertige Gewerk vom Auftraggeber abgenommen. Die vertraglich noch nicht erbrachten Leistungen werden parallel, zu den Eigenleistungsarbeiten, weiter ausgeführt und zum Abschluss gebracht. Vom Bautenstand wird bei dieser Bauabnahme ein Protokoll gefertigt, in dem der Auftraggeber mit seiner Unterschrift die ordnungsgemäße Ausführung des Bauwerks bestätigt. Von diesem Abnahmeprotokoll erhält der Auftraggeber eine Durchschrift.

Sonstiges:

Die Wohnungen sowie das Treppenhaus mit Aufzug werden von einem Fachbetrieb gereinigt übergeben. Die Bauschlösser werden bis zur Schlüsselübergabe gegen neue Zylinderschlösser ausgetauscht.