

# Baubeschreibung für unsere Typenhäuser

## 1. Grundstücksbesichtigung

Vor Abschluss des Vertrages wird Ihr Grundstück von uns besichtigt.

Sind die Hausanschlüsse schon bekannt, werden sie aufgenommen, um sie bei der Antragstellung zu berücksichtigen. Weiterhin werden grundstücksspezifische Gegebenheiten, wie Zufahrt, Bäume, vorhandene Gebäude usw. geprüft bzw. erfasst.

## 2. Planung und Bauleitung

Bauantrag, Statik, Wärmeschutznachweis sowie Unterlagen für die Finanzierung werden erstellt und Behördengänge für die Baugenehmigung erledigt. Anträge für Fördermittel werden bearbeitet und dem Bauherren übergeben.

Genehmigungsgebühren sowie Kosten für Katasterunterlagen und evtl. erforderliche Lagepläne sind in unserem Leistungsumfang nicht enthalten.

Die Bauleitung für alle im Vertrag vereinbarten Leistungen ist im Preis enthalten.

## 3. Baustelleneinrichtung

Im Preis enthalten sind die für die Erstellung Ihres Hauses notwendigen Baustelleneinrichtungen, wie Bagger, Kran für Deckenverlegung und Dachkonstruktion, Mobiltoilette und Gerüst für die vertraglich gebundenen Leistungen. Anfallender Bauschutt wird von uns entsorgt.

Für das Abstecken des Hauses sowie das Auswinkeln müssen Grenzsteine vorhanden sein. Sollte ein öffentlich bestellter Vermesser vorgeschrieben sein, werden die hierfür anfallenden Gebühren vom Bauherren getragen.

## 4. Erdarbeiten-Fundamentierung

Der Erdaushub wird auf dem Grundstück gelagert. Überschüssiger oder nicht geeigneter Bodenaushub wird zu Lasten der Bauherren abgefahren. Ein ebenes Grundstück und die ausreichende Tragfähigkeit des Baugrundes (zulässige Bodenpressung mind. 200 kN/m<sup>2</sup>) werden vorausgesetzt. Die Kosten für einen Bodenaustausch sowie für Mehraufwendungen durch andere Bodenklassen als Bkl. 3-5 sind nicht im Preis enthalten.

Die Gründung wird als Stahlbetonbodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton C 25/30 gemäß Statik einschließlich Grundleitungen laut Plan ausgeführt.

Nicht unterkellerte Häuser erhalten zusätzlich eine Frostschräge. Als Sauberkeitsschicht bzw. kapillARBrechende Schicht wird eine Noppenbahn verlegt.

## 5. Keller (wenn Auftragsbestandteil)

Die Raumhöhe beträgt ca. 2,25 m von Oberkante Bodenplatte bis Unterkante Decke. Die Kelleraußenwände werden mit Porotonziegeln in einer Stärke von 0,365 m hergestellt. Die Innenwände werden aus Hochlochziegeln laut Plan errichtet.

Die Bitumendickbeschichtung gegen Erdfeuchtigkeit (Lastfall 2, mit 3 mm Trockenschichtdicke) mit einer Pordrainplatte zum Schutz der Abdichtung sowie das Verfüllen der Baugrube bis auf Höhe gewachsenes Erdreich mit vorhandenem, geeignetem Aushubmaterial sind im Preis enthalten.

Drainagen und Rohrleitungen für die Dachentwässerung werden gesondert berechnet.

Die Kellerdecke wird als Filigrandecke mit Ortbetonschicht gemäß der statischen Berechnung hergestellt. Die unterseitigen Fugen bleiben offen.

Als Kellerfenster bauen wir Nebenraumfenster (kipfbar) aus weißem Kunststoff mit Isolierverglasung in Leibungsrahmen der Größe ca. 76 x 62 cm ein.

## 6. Erdgeschoss

Die Höhe von Oberkante Bodenplatte bzw. Kellerdecke bis Unterkante Geschossdecke beträgt ca. 2,62 m. Die Außenwände werden aus Porotonziegelsteinen in einer Stärke von 0,365 m entsprechend Wärmeschutzberechnung geklebt.

Die Innenwände errichten wir aus Hochlochziegeln gemäß Plan. Die Erdgeschossdecke wird als Filigrandecke mit Ortbetonschicht lt. Statik hergestellt. Die unterseitigen Fugen bleiben offen.

Nichttragende Rolladenkästen im Erdgeschoss sind enthalten.

## 7. Dachgeschoss

Im Dachgeschoss werden alle Zwischenwände aus Metallständerwerk mit ca. 40 - 60 mm Dämmung hergestellt und beidseitig mit je 12,5 mm dicken Gipskartonplatten verkleidet.

Im Bad kommen 12,5 mm dicke, gegen Feuchtigkeit imprägnierte Gipskartonplatten zum Einsatz. Hier werden die Wände doppelt beplankt.

Drempel, Dachschrägen und Kehlbalkenbereich erhalten eine 12,5 mm dicke Gipskartonbeplankung auf Holzunterkonstruktion incl. Dampfbremse und 180 mm Mineralwolle laut Wärmeschutzberechnung.

Die Gipskartonwände und -decken werden einmal gespachtelt und geschliffen. Als Zugang zum Spitzboden bauen wir eine gedämmte Einschubtreppe ein.

## 8. Zimmerer-, Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten

Der Dachstuhl wird aus imprägniertem Nadelholz der Güteklasse II gemäß Statik erstellt. Die Dachüberstände der Giebelseiten sind ca. 45 cm, die der Traufseiten ca. 50 cm breit. Sie werden mit Fichte-Profilbrettern verkleidet und erhalten einen Grundanstrich sowie einen Deckanstrich mit einer Holzschutzlasur, z.B. von Sikens.

Sollte ein zweiter Deckanstrich notwendig sein (z. B. bei hellen Anstrichen), ist dies während der Außenputzarbeiten möglich, aber nicht im Preis enthalten.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen Harzer Pfanne BIG der Firma Braas. Den Abschluss der Giebel bilden Ortgangziegel.

Der Bauherr kann zwischen den Farben klassischrot, ziegelrot, dunkelbraun und granit wählen. Die Dachsteine

werden auf einer dampfdurchlässigen Unterspannbahn verlegt, First und Grat sind mörtellos verarbeitet. Ein Kunststoff-Dunstrohraufsatz wird in der Farbe der Dacheindeckung installiert. Dachrinnen und Fallrohre sind aus Titanzinkblech. Die Fallrohre werden bis auf Höhe der geplanten Anfüllung geführt.

Ist ein Schornstein geplant, wird er mit schwarzen Eternit-Schindeln verkleidet. Dazu wird eine Schornsteinfeger-Laufsteganlage, bestehend aus einem Dachausstiegsfenster aus PVC und einem Laufrost (rot oder schwarz), montiert.

## **9. Innenputz und Aussenputz**

### **Innenputz**

Alle Wände erhalten einen feuchtigkeitsregulierenden Kalk-Gips-Putz. Spritzwasserbelastete Feuchträume (z.B. Bad/Dusche) erhalten einen wasserabweisenden Kalk-Zement-Putz auf Putzschielen für den Fliesenbelag. Keller- und Erdgeschoßdecken bleiben unterseitig unbehandelt.

### **Außenputz**

Die Außenwände erhalten einen zweilagigen, mineralischen Putz. Die zweite Lage ist ein Scheibenputz in 2 - 3 mm Körnung, Farbe weiß.

Der Sockel, ca. 30 bis 40 cm hoch, erhält einen wasserabweisenden Filzputz ohne Anstrich.

## **10. Estrich**

Das Kellergeschoss erhält einen ca. 5 cm starken Nutzestrich. Im Erdgeschoss beträgt die Höhe des Fußbodenaufbaus ca. 17 cm, im Dachgeschoss wird ein ca. 9 cm starker Fußbodenaufbau eingebracht. Die Dämmung der Fußböden wird gemäß Wärmeschutzberechnung eingebaut. Ist der Kellerflur vom Erdgeschoss räumlich nicht getrennt, erhält auch dieser Raum eine entsprechende Wärmedämmung im Fußboden.

## **11. Sonstiges**

Voraussetzung für unseren Preis ist ein waagerechter Bauplatz, der gut zugänglich und mit schweren Baufahrzeugen befahrbar ist. Eventuell erforderlich werdende Befestigungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Bauherren.

Der Baubeginn kann erst erfolgen, wenn ein Baustromkasten und ein Bauwasseranschluss am Bauplatz vorhanden sind. Die Anschlusskosten und die laufenden Kosten hierfür sowie für eine eventuell nötig werdende Beheizung des Hauses trägt der Bauherr.

Die Herstellung von Hausanschlüssen, äußere Entwässerungsanlagen sowie die Gestaltung sämtlicher Außenanlagen sind nicht in unserem Leistungsumfang enthalten.

Die Hausanschlussgebühren für Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Kabel-TV und Telefon werden direkt zwischen Bauherr und jeweiligem Versorgungsträger abgerechnet.

Gebühren von Kommunen, Behörden und Versorgungsträgern sowie die Erstellung zusätzlicher Unterlagen für Wasser und Abwasser sind nicht im Festpreis enthalten.

Grundwasser darf nicht höher als 0,5 m unter der Fundamentierung liegen. Kosten für eventuell erforderlich werdende Wasserhaltungsmaßnahmen, die durch Auftreten von Grundwasser, Schichtenwasser und größeren Niederschlagsmengen entstehen können, werden gesondert in Rechnung gestellt.

Die Baugrube wird auf Wunsch des Bauherrn mit dem vorhandenen Erdreich wieder verfüllt. Liegt kein Bodengutachten über die Verwendbarkeit des Erdaushubes vor, übernimmt die Urban Bau GmbH hierfür keine Haftung.

Eigenleistungen sind generell möglich. Art und Umfang legen wir gemeinsam mit Ihnen rechtzeitig vor Baubeginn fest.

Neuerungen oder Veränderungen, die den Bauwert des Hauses nicht beeinträchtigen sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten.

## **12. Ausbaugewerke**

Die Ausbaugewerke, das sind Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen, Fliesen-, Maler- und Fußbodenlegearbeiten sowie die Innentreppe, sind nicht Leistungsbestandteil der Urban Bau GmbH. Für diese Leistungen können wir Ihnen Handwerksbetriebe aus dem Wartburgkreis empfehlen, mit denen wir seit vielen Jahren zusammenarbeiten.

Damit Sie Ihren Traum vom eigenen Haus auf einer sicheren finanziellen Basis verwirklichen können, holen wir bei diesen Firmen die Preise für die von Ihnen benötigten Ausbaugewerke ein.

Auf der Grundlage unserer Kalkulation, der Preise für die Ausbaugewerke und der Kosten für eventuelle Eigenleistungen erstellen wir Ihnen eine Kostenzusammenstellung als Grundlage für eine solide Finanzplanung.