

Baubeschreibung

„Allgemein“



Kalkulierte Leistungen:

1. Erdarbeiten

Aushub Bodenklassen 3 bis 5, Abfuhr, Anfüllen der Arbeitsräume mit geeignetem Material und Rohplanie als Grobplanum. Anschlussarbeiten Elektro/Gas/Wasser.



2. Kanalisation

Die Abwasserleitungen unter der Bodenplatte bestehen aus Kunststoffrohren, Durchmesser 10 – 15 cm, je nach Bemessung, mit Anschluss öffentliches Netz



3. Drainage

Durch das Fundamentsystem ist eine Hohlkehle nicht erforderlich. Abdichtung erdberührter Außenwände mit Bitumendickbeschichtung und eine Ringdrainage mit Kiesummantelung.

4. Gründung

Betonfundament bzw. Betonplattengründung nach Angabe des Statikers. Es werden als Mindesttragfähigkeit des Baugrunbes $\geq 20\text{N/cm}^2$ vorausgesetzt. Laut Werkplanung. Abstellräume Böden mit Drain Pflaster

Es ist ein Fundamenterder entsprechend den Richtlinien der Vereinigung Deutscher Elektrizitätswerke (VDEW) eingelegt. Er leitet elektrische Fehlströme ab.

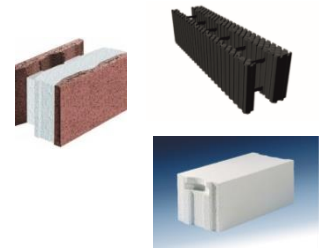
5. Bodenplatte

Kiesschüttung bzw. Schotterunterlage, ca. 12 cm; Folie als Trennlage, Betonbodenplatte, gem. Statik, ca. 10 cm stark.

6. Außenwand

Außenwand:

Hybridbauweise, nach Angaben des Statikers, Holzständer 32 cm, Alternativ Betonfertigteile, z.B. System Liapor Stärke gemäß Statik. Verputz auf Putzträger, mineralisch.



7. Tragende Innenwände

Massivmauerwerk 11,5 bis 17,0 cm stark, als Wohnungstrennwand; restliche Zwischenwände Trockenbau/Ständerbauweise, einfach mit GK beplankt. Auch Eigenleistungsg geeignet. Festlegung lt. Werkplanung.



8. Geschosdecken

Die Decken werden als Stahlbeton-Plattendecken, ca. 16 - 18 cm stark hergestellt. Unterseite nach Verspachtelung durch den Maler tapezierfertig Alternativ, Ausführung vorbehalten, als Holzbalkendecke, abhängig von Statik. Decke Zwischenbau Oase als einfache Holzbalkendecke, mit OSB beplankt, Holzbelag nach Auswahl Bauleitung. Dach Zwischenbau Holzbalkendecke, belegt mit OSB, von unten sichtbar, nicht verschalt.

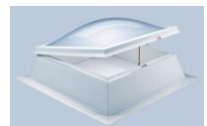
9. Geschosshöhen

Die Geschosshöhen (lichtes Rohbaumaß) gemäß. Planeintrag.

10. Dachkonstruktion

Dachform: Satteldach, Dachneigung gemäß Bebauungsplan und Werkplanung.

Auf den Sparren wird außen die Konterlattung und Lattung zur Aufnahme der Dachsteine angebracht. Entsprechend Plan erfolgt der Einbau Dachfenster. Dachflächenfenster über Kehlbalkenlage als Mehrleistung. Kehlbalkenlage kann gegen Mehrpreis entfallen-Verkleidung mit Haller Dach als Mehrleistung. (Erhöhter Wärmeschutz).



11. Flaschnerarbeiten

Dachrinnen und Fallrohre in erforderlichen Dimensionen, Rinnen vorgehängt, sichtbar, halbrund, aus Titanzink, inklusive Anschluss an die Kanalisation mit grauem Kunststoff-Standrohr. Erforderliche Wandanschlussbleche und Verwahrungen ebenfalls aus Titanzink.

12. Dacheindeckung

Eindeckung aus Betondachsteinen, Fabrikat Braas, Harzer Pfanne. Farbe nach Bebauungsplan. Dunsthauben, Ortgangsteine und Trockenfirst nach Erfordernissen.



13. Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster weiß, 2-3-fach Wärmeschutzverglasung, U-Wert je nach Energieausweis. Je Fensterelement ein verdeckt liegender Drehkippbeschlag lt. Fensterliste.

Die Fenster erhalten Regenschutzschienen sowie zur Abdichtung gegen Zugluft ringsum laufende Gummidichtungen. Fenstergriffe als Designerbeschläge lt. Mustervorlage Creation 2020/21 (oder gleichwertig).



Ab 1,50 m Breite werden die Fenster zweiflügelig ausgeführt. Terrassentüren bzw. Balkontüren ebenfalls mit verdeckt liegendem Drehkippbeschlag. Schiebetüren als KSP.

14. Fensterbänke

Außensimsen werden in Aluminium ausgeführt, um im Fenster-System zu bleiben. Innensimsen auf Wunsch entweder aus Jura-Marmor oder gleichwertig.

15. Rollläden

Rollläden mit Gurttroller und Kunststoffpanzer im Fenstersystem, Aufsatzrollladen. Elektro-Rollladenantrieb inkl.

16. Hauseingangstür

Hauseingangelement gemäß Mustervorlage mit 3-fach-Sicherheitsverriegelung, dadurch einbruchshemmend, inkl. Einsteckschloss mit Sicherheitszylinder. Laut Bemusterung „Bequem Programm 2020/21“.

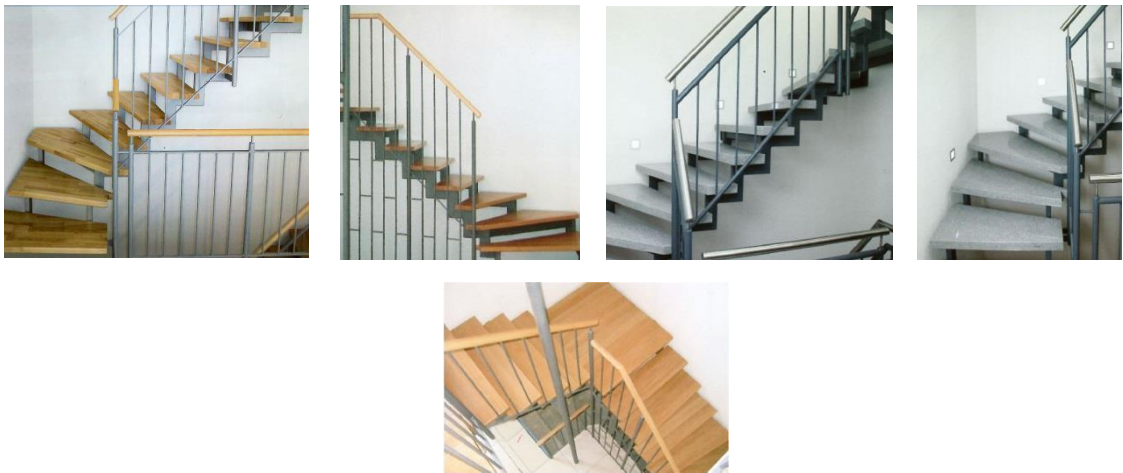
Briefkasten mit Klingelanlage und Sprechanlage in der Wand liegend im Eingangsbereich, mit Video-Kamera für Eingangskontrolle Besucher.



Einige Beispiele, Haustür nach Handwerker-Ausstellung

17. Treppenhaus

Das Außentreppenhaus „Oase“ wird mit einer Stahl.-Stein-Treppe als Systemtreppe bei Mehrfamilienhäusern ausgestattet.



17.1. Aufzug

Laut Werkplanung wird nach Entscheidung Bauherren gegen Mehrpreis ein Aufzug, eingeschossig, als Stempelaufzug vorgesehen.



18. Pflasterbeläge

Pflasterbeläge werden, wenn als Leistung vorgesehen, als Drän-Pflaster ausgeführt. Damit optimale Aufnahmefähigkeit und Durchleitungsmöglichkeit für Oberflächenwasser. Ein ökologischer und zugleich praktischer Pflasterbelag. Laut Lageplan und Werkplanung. Zufahrten als Ökoschotter ohne Pflaster, Wege gemäß Plan als Drain Pflaster. Terrassen mit Drain Pflaster, Stellplätze ebenso.

19. Unterstellboxen / Fahrräder

Auf Wunsch Unterstellboxen als Kiwa-Box. Ausführung und Bestellung auf Bauherrenwunsch bauseits, Direktvergabe.



20. Balkonbelag

Balkonbelag System „Balkoplan“, Balkone als architektonisch schöne Holzbalkon-Grundkonstruktion, Geländer lt. Mustervorlage „Bequem-Programm 2020/21“.



Ein Balkon-Element mit unserem innovativen System Balkoplan und Balkotec.

20.1:

Auf Wunsch über den Balkonen eine Glasüberdachung gegen Mehrpreis.



20.2.

Optional, von WEG zu entscheiden: Paketablage

20.3.

Beläge Grillplatz/Kinderspielplatz mit Holzhackschnitzeln

20.4.

Müllplätze Einzelmüll/Umhausung mit Rankgitter, oben offen

20.5.

Stellplatz Nr. 12 bleibt vorläufig Eigentum Grundstücksverkäufer, um ein Car-Sharing Projekt auf freiwilliger Basis umzusetzen.

20.6.

Heizzentrale Sondereigentum Nr. 27 bleibt ebenfalls vorab Eigentum Verkäufer um Möglichkeit für Energiecontracting zu schaffen.

1. Ausbauleistungen:

1. Estricharbeiten

Estricharbeiten werden ausgeführt entsprechend Energieausweis und Werkplanung mit Wärme- und Trittschalldämmung nach Bedarf.

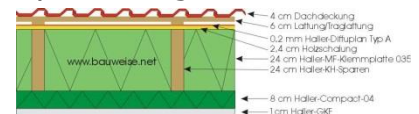
2. Trockenbau und Innenwände

Dachdämmung in der Sparrenlage mit 22 cm Vollsparrendämmung, Wärmeleitfähigkeitsgruppe nach Berechnung Fachingenieur Energieausweis.

Wohngeschosse: Nichttragende Innenwände aus Metallständern.



Unterseitige Verkleidung mit Bausystem „Haller-Dach“ oder gleichwertig als Zusatz. Mit Zusatzdämmung zur Verbesserung des Wärmeschutzes. Erreicht wird damit auch eine Verbesserung des sommerlichen Hitzeschutzes und der Schalldämmung. Die Unterseite des Wärmeschutz-Systems ist tapezierfähig nach Spachtelung. Ansonsten Rigips.



Schließen der Installationsschlitze und Aussparungen und Herstellen der Vormauerungen nach Installationsbedarf. Diese Leistung ist dem Gewerk „Fliesen“ zugeordnet.

3. Außenputz

Die Außenwände, ausgeführt s. Pos. 6 Baubeschreibung, je nach Festlegung des Fachingenieurs Statik/Tragwerksplanung, werden entweder versehen mit einem mineralischen Außenputz oder einem Vollwärmeschutz-System. Standardfarbgebung leicht getönt. Es werden vor Ausführungsbeginn 3 Farbvorschläge vorgelegt zur Entscheidung.

4. Gipsarbeiten

Innenputz:

Die gemauerten Innenwände erhalten einen Gips- bzw. Kalkzementputz (Nassräume.) Alle Decken werden mit einer sauberen Unterseite geliefert und erhalten keinen Putz. Die Deckenfugen werden vom Maler verspachtelt.

2. Haustechnische Installation

1. Heizungsinstallation

Rohmontage:

Das Heizgerät wird als Luft-Wärmepumpe ausgeführt. Es handelt sich hierbei um eine flächen- und energiesparende umweltschonende Technik, Außenaufstellung laut Fachplaner. Ggf. auch Ausführung als KWK Anlage, bevorzugt Fabrikat Dachs. Nach Wirtschaftlichkeitsberechnung Fachplaner.



Die Heizflächen bestehen aus einer Flächenheizung im Niedertemperaturheizbereich (FBH) Ausführung nach Energieberechnung und Festlegung.

Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Aus Energiespargründen wird in jeder Wohneinheit eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit, bestehend aus maximal 2 Einzelgeräten vorgesehen.



Es wird empfohlen, ggf. noch nach individueller Beratung Zusatzgeräte bauseits zu entscheiden.

Damit wird Fensterlüftung vermieden, ebenso werden Wärmeverluste aus Fensterlüftung vermieden. Und zugleich wird ruhiges Wohnen, mit permanenter Frischluftzufuhr ohne Fensterlüftung und daraus resultierender Schallbelästigung sichergestellt.

2. Sanitärrohinstallation

Entwässerung:

PVC-Entwässerungsrohre, Ausführung mit sämtlichen erforderlichen Formstücken, Entlüftungen und Reinigungsöffnungen.

Brauchwasserversorgung:

Beinhaltet die Kalt- und Warmwasserzuleitungen.

1 Waschmaschinenanschluss mit Kalt- und Abwasseranschluss pro Wohneinheit.

Die Hauptwasseruhr wird von der Gemeinde bzw. den Stadtwerken installiert.

Die Warm- und Kaltwasserleitungen der gesamten Hausinstallation werden in Kunststoffrohren ausgeführt.

3. Sanitärausstattung

Bad:

Einbauwanne, emailliert, ca. 170 x 75 cm, Einhebel-Wannenfüll-Brausemischbatterie (Aufputz) mit keramischen Dichtscheiben. Handbrause mit Metaflexbrauseschlauch.



Sonderleistung: Innovatives Bauen

Duschen werden ausgeführt als bodenebene Duschen, Duschtassen gem. 1:100-Planung, mit Einhebel-Brausemischbatterie mit keramischen Dichtscheiben. Handbrause verstellbar, mit Metaflexbrauseschlauch.



Porzellan-Waschtisch, ca. 60 cm breit mit Einhebel-Mischbatterie und Excenterablauf, inkl. verchromtes Eckventil und Siphon.
Wandhängendes Tiefspül-WC Uni aus Porzellan mit ökologischer Wasserstopptaste, und Deckel sowie verchromter Klosettpapierhalter.



Gäste-WC:

Wandhängendes Tiefspül-WC Uni aus Porzellan mit ökologischer Wasserstopptaste, Kunststoffklosettsitz und Deckel.

Handwaschbecken, ca. 40 cm breit, Einhebel-Mischbatterie für Kalt- und Warmwasser, Kristallspiegel rund (d = 45 cm), Handtuchhaken.

Die Sanitärgegenstände sind in der Sanitärfarbe weiß vorgesehen, die Armaturen sind verchromt.

Waschmaschinenanschluss:

1 Schlauchventil und ein Abfluss-Stutzen mit Röhrensiphon für den bauseitigen Anschluss einer Waschmaschine.

Trockner als Umlufttrockner auf Waschmaschine geplant.

Eine Gartenleitung ist enthalten pro Wohnung/Haus. Garten-/Außenleitungen bei Balkonen bzw. Terrassen werden frostsicher ausgeführt.

z.B.: www.villeroy-boch.com, www.hansa.de www.duravit.de,
www.kaldewei.de

4. Elektrorohinstallation

Dazu gehört die komplette Rohinstallation ab Hausanschluss-Sicherung; inkl. aller erforderlichen Unterputzteile.

Die Elektroinstallation wird grundsätzlich nach VDE-Richtlinien geplant und ausgeführt.

Die Garagen und die Abstellräume haben Stromanschluß, 220V. Lampen bauseits.

5. Elektroendmontage

Formschöne Großflächenschalter und Steckdosen entsprechend in allen Räumen der Wohngeschosse.



Raumausstattung:

Wohngeschosse:

Wohnzimmer

1 x Deckenbrennstelle mit Serienschaltung und 1 Steckdose unter einem der Schalter
2 x 3-fach Steckdosen für Rundfunk, Fernsehen, Receiver und Decoder

Essbereich im Wohnzimmer

1 x Deckenbrennstelle mit Wechselschalter bzw. Kreuzschaltung und 1 Steckdose unter einem der Schalter
1 x Doppelsteckdose

Schlafzimmer

- 1 x Deckenbrennstelle mit Kreuzschalter und 1 Steckdose unter einem der Schalter
- 2 x Doppelsteckdosen

Kinderzimmer

- 1 x Deckenbrennstelle mit Schalter und Steckdose unter dem Schalter
- 1 x Doppelsteckdose

Bad/Dusche

- 1 x Deckenbrennstelle mit Serienschaltung, Wandauslass über dem Waschtisch und Steckdose unter dem Schalter.
- 1 x Steckdose je Waschtisch

Flur

- 1 x Deckenbrennstelle je Flur mit Kreuzschaltung.

Windfang/ Eingangsbereich/ Diele

- 1 x Deckenbrennstelle
- 1 x Schalter für Außenbeleuchtung Hauseingang

Küche

- 1 x Deckenbrennstelle mit Schalter und Steckdose unter dem Schalter
- 3 x Doppelsteckdosen, je ein Anschluss für Herd, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine und Dunstabzug



Abstellraum (Auch Außenabstellräume)

- 1 x Deckenbrennstelle mit Schalter
- 1 x Steckdose

Außenbeleuchtung

- 1 x Anschluss im Bereich der Haustüre für eine Außenbeleuchtung (ohne Beleuchtungskörper)

Terrasse

- 1 x Brennstelle von innen geschaltet, ohne Beleuchtungskörper
- 1 x Steckdose

Klingelanlage/Sprechanlage

- 1 x Klingeldrucker an der Haustüre
- Sprechanlage mit 1 Innensprechstelle und Videokamera



Waschen

- 1x Deckenbrennstelle mit Schalter und Steckdose
- 1x 3-fach Steckdose für Waschmaschine, Trockner

Antennen- und Telefonanschluss:

Wohngeschosse

Die Bauherrschaft entscheidet rechtzeitig über die Frage, wie die Medienversorgung erfolgt. Hier wird ggf. eine separate, individuelle Festlegung getroffen, anhängig vom Bauherrenbeschluss.

6. Innentüren

CPL beschichtete Zimmertüren, als Fertig-Türen in den Wohngeschossen in „Buche Dekor“, mit Bekleidung und dreiseitig umlaufender Gummilippendichtung. Als Röhrenspantüren. Im Bad und WC mit Innenverriegelung.



7. Malerarbeiten

Die Decken und Wände sämtlicher Räume in den Wohngeschossen einschließlich der Treppenhausdecken werden, soweit keine Wandfliesen oder andere Oberflächenbehandlungen vorgesehen sind, mit umweltfreundlicher Raufaser tapeziert und erhalten einen deckenden weißen Dispersionsfarbanstrich. Ebenfalls enthalten ist das Spachteln der Deckenfugen. Die Allgemeinflächen, Stahlbetonfertigteile etc. erhalten einen Dispersionsanstrich. Nicht verzinkte Eisenteile erhalten Farbanstrich, soweit erforderlich mit Rostschutzanstrich.

8. Fliesenarbeiten

Wandfliesen

In der Küche ca. 1,5 m² Fliesenspiegel, im Bad im Nass- und Spritzbereich. Fliesengestaltung nach Bad-Plan. Gäste-WC Fliesenspiegel im Bereich Waschbecken und Sanitärgegenstand.

Bodenfliesen

inkl. Sockelleisten, PVC. Bodenfliesen sind vorgesehen im Windfangbereich, Eingangsbereich, Küche, Gäste-WC, Bad. Ebenso komplettes Treppenhaus.

Fliesenpreise Preisgruppe 3, brutto 60,00 €/m², Lohnleistung und Material gem. Bemusterung/Ausstellungsfliese.

9. Bodenbeläge

Laminat bzw. Parkett inkl. Sockelleisten, in den Räumen Wohnzimmer, Esszimmer, Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Preisgruppe 3, brutto 60,00 €/m² brutto, Lohn- und Materialwert, Auswahl Bemusterung/Ausstellung.

10. Balkonbeläge

Siehe vorgenannte Ausführung Fabrikat „Balkoplan“.

3. Zusätze

1. Dachüberstände

Die Dachüberstände werden laut Plan ausgeführt.

4. Außenanlage

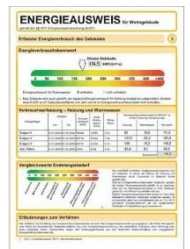
Die Hauszugänge und Stellplätze werden geschottert, zur Vorbereitung mit Drän-Pflaster. Siehe Planung. Weitere Arbeiten, zb Bepflanzung, obliegen der Bauherrschaft/WEG-Gemeinschaft.



Auffüllungen, insbesondere im Arbeitsraum, können sich im Laufe der Jahre setzen, so dass Nachfüllungen oder Nachverlegungen von Plattenbelägen notwendig werden.

Energiestandard des Gebäudes:

Siehe Energieberechnung Fachingenieur. Standard ist KfW 55 Förderfähigkeit. Auf Wunsch gegen Mehrpreis auch KfW 40-Direktauftrag Fachingenieur.



Sicherheit und Gewährleistung:

Bautenstände werden eigenverantwortlich bescheinigt vom jeweils zuständigen Bauleiter nach Landesbauordnung (LBO).

Qualitätsdokumentationen erfolgen während des Bauablaufes durch Teilabnahmen; für die einzelnen Gewerke sind die einzelnen Fachunternehmen auch verantwortlich für Fachbauleitung nach LBO.

Eine separate Qualitätsdokumentation in Bezug auf Wärmeschutz erfolgt durch eine Blower-Door-Dokumentation mit Testat.



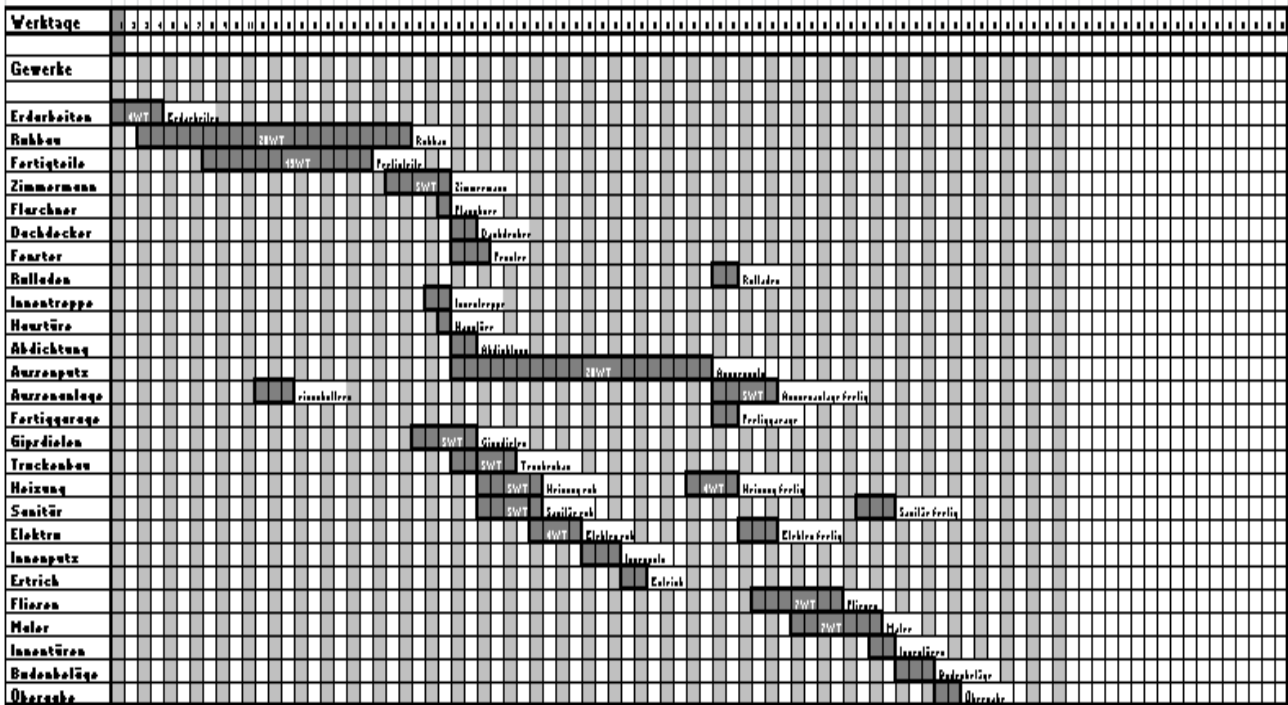
Dem Vertragswerk liegt ein Bauzeitenplan als „Standard-Bauzeitenplan“ zugrunde.

Bauzeit:

Grundlage der Bauausführung ist ein Bauzeitenplan als Standard-Bauzeitenplan.

Das Gebäude wird fertiggestellt gemäß Standard-Bauzeitenplan.

Standard-Bauzeitenplan für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser (bis 2 Einheiten)



Standardbauzeitenplan für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser (2 Einheiten) 65 Werktag

Ab 3 Reihenhäuser bis 6 Reihenhäuser Standardbauzeitenplan x 1,5 = 97 Werktag

Mehrfamilienhäuser 6 bis 9 Wohneinheiten Standardbauzeitenplan x 1,7 = 110 Werktag

Grundlage der Baubeschreibung:

Grundlage der Baubeschreibung sind die Pläne 1:100.

Bauen als Baugemeinschaft:

Notwendige Entscheidungen werden zunächst von der Baugemeinschaft, nachfolgend von der WEG-Gemeinschaft im Rahmen der 1000stel-Aufteilung getroffen. Während der Bauzeit unter Einbeziehung und Führung des beim Landratsamt gemeldeten Bauleiters nach LBO.

Das Haus Nature und das Haus Öko2 wird jeweils separat gebaut, entschieden, die Bauherren entscheiden im Zuge der WEG Bildung, ob eine oder 2 Eigentümergemeinschaften gebildet werden.

Der Bauleiter und Projektleiter ist für Koordination und Kommunikation während der gesamten Bauzeit verantwortlich und hat Stimmrecht bei 50/50-Abstimmungssituationen bei der Baugemeinschaft. Alle Bauentscheidungen werden nicht (!) nach 1000stel-Anteilen, wie später bei der Eigentümerversammlung getroffen, sondern mit jeweils 1 Stimme pro Wohnung.

Die Bauleiterbestellung ist erfolgt über das Planungshonorar. Mit dem Kauf des Grundstücksanteils und laut Architekten-Bauleiterauftrag, im Zuge Bauleitererklärung beim Baurechtsamt, stimmt der jeweilige Bauherr zu, dass vom Bauleiter einzuholende Handwerker- und Preisangebote schnellstmöglich, innerhalb der Vorgaben des Bauzeitenplanes und des Bauleiters zur Vergabe entschieden werden. Wenn innerhalb einer vom bauleitenden Architekten gesetzten Frist keine Vergabeentscheidung zustande gekommen ist, ist der bauleitende Architekt berechtigt und verpflichtet, im Rahmen des Gesamtkostenrahmens Vergabeentscheidungen durchzuführen. Somit erteilt jeder Bauherr ausdrücklich Vergabevollmacht zur Erstellung des Werkes/der Bauleistung gem. Baubeschreibung.

Die Baubeschreibung ist eine verbindliche Grundlage für Festpreisabwicklung und Fixterminabwicklung der Baumaßnahme. Die Baugemeinschaft selbst entscheidet nach Abschluss der Grundstückskaufverträge, direkt vom Eigentümer über die schlussendliche Vergabe der noch offenstehenden Planungsleistungen bzw. Bauleistungen gem. vorgenannten Ausführungen. Beauftragt sind bereits die Leistungen nach HOAI 2013 Raumbildende Ausbauten/Tragwerksplanung, Vermessung und Energieberechnung

Besonderheiten und Serviceleistungen, individuell zu besprechen und zu vereinbaren:

- Baubegleitende Qualitätskontrolle, z.B. durch Bauprüfverband Süd-West oder TÜV, Dekra
- Eigenleistungen
- Hausverwaltung, auf Wunsch
- Finanzierungs- und Fördermittelberatung
- Innenarchitektenberatung Bad und Wellnessbereich
- Kostenfreie Beratung für KNX-System durch Büro Peter Triebel

Grundrissplanung:

Die Grundrisse sind Musterplanungen; die Bauherren entscheiden die Grundrisse komplett selbst/eigenständig/individuell.

Grundlagen der Baubeschreibung

Planung und Ausführung

Flächenberechnung und Rauminhalte nach DIN 277

Architekten- und Ingenieurleistungen auf Grundlage der Honorar-Ordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2013)

Schallschutz im Gebäude Grundlage DIN 4109 Beiblatt 2, Schallstufe II

Wärmeschutz nach Energieeinsparverordnung EnEV aktueller Stand 2018

Der jeweilige Energiekennwert wird ermittelt mit ingenieurmäßiger Berechnung.

Elektroinstallation nach DIN 18015-2

Innenputz-Ausführung nach DIN V18550, Qualitätsklassen Q1 bis Q4 grundsätzlich möglich, Standardausführung Q2 (Merkblatt des Bundesverbandes der Gips- und Gipsbauplattenindustrie).

Zimmerer und Holzbauarbeiten nach DIN 18334.

Holz und Tischlerarbeiten DIN 18550.

Putz und Putzsysteme DIN 1045-1.

Tragwerke aus Beton DIN 1045-1/1045-2

Raumlufttechnik und Lüftung DIN 1946-6

Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstück DIN 1986-3/1986-100

Technische Regel für Trinkwasserinstallationen (TRWI) DIN 1988-2

Erdbau/Baugrund und Feuchteschutz DIN 4095

Lüftung von Bädern und Toilettenräume ohne Außenfenster, Einzelschachtanlagen ohne Ventilatoren DIN 18017-1

Gebäudetreppen DIN 18065

Bauwerksabdichtungen DIN 18195-1/18195-2/18195-3/18195-3/18195-4/18195-5/18195-6

Maßtoleranzen im Hochbau DIN 18202/18334

Dachabdichtungen 18531-1/18531-2/18531-3/18531-4

Kunststoff-Dispersionsfarben: DIN 53778

Vollschutz im Hochbau DIN 68800-1

Putz und Putzsysteme DIN 18550.

Elastische-, Textil- und Laminatbodenbeläge DIN EN685

Mauersteine DIN 771-1 bis DIN 771-6

Elastische Bodenbeläge Presskorkplatten DIN 12104

Massivholzparkettstäbe DIN 13226

Trittfußböden DIN 13228/13488/13489/13629/13990

Keramische Fliesen und Platten DIN EN14411

Fenster, Türen-Abschlüsse DIN ENEV 1627

Gütesicherung Fenster, Haustüren, Fassaden und Wintergärten RAL-GZ 695

Gütesicherung Innentüren aus Holz und Holzwerkstoffen RAL-RG 426

Gütesicherung elektrische Anlagen RAL RG 678

Vertragsgrundlage VOB/B

Weitere Hinweise:

BMVBW „ Leitfaden nachhaltiges Bauen „

Sonstige Hinweise

Weitere Hinweise, die bei der Planung und Bauausführung zu beachten sind:

Regeln Bau-Team - Hinweisblatt Kostensteuerung, Baukosten DIN 276

Landesbauordnung Baden-Württemberg/Baugesetzbuch

Dokumentation nach ENEV, ist in Kooperation mit dem Bauherrn zu erstellen durch den Fachingenieur/Energieberater

Gebrauchshinweise und Wartung: Bei Fertigstellung des Gebäudes wird eine Hausakte übergeben.

Inhalt Hausakte, u.a.:

Pflegehinweise/Gewährleistungszeiten/Bedienungsanleitungen soweit erforderlich.

Handwerkerliste. Bei förmlicher Abnahme Abnahmeprotokoll.

Gegebenenfalls Wartungsvertragsangebote, Wartungsverträge hier insbesondere betreffend Gewerk: Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro, Oberflächen

Weiterer Inhalt der Hausakte: Hinweise zum Lüften.

Hinweise zur Baustellenorganisation und -abwicklung

Vereinbart ist mindestens 1 wöchentlicher Baustellen-Jour-Fixe-Termin mit Bauherrschaft/Bauleitung.

Der Jour-Fixe Termin wird vorgeschlagen und vorgegeben von der Bauleitung; individuelle Bauherrenwünsche werden nach Möglichkeit berücksichtigt, sind jedoch dem Tagesablauf der Bauleitung/Baustellenbetrieb untergeordnet.

Beide Seiten, sowohl Bauleitung als auch Bauherr haben darauf zu achten, dass idealerweise und regelmäßig vor einem Jour-Fixe Termin eine kurze Tagesordnung per Email bekanntgegeben wird mit allen abzuhandelnden/zu besprechenden/zu klärenden Punkten.

Ebenso ist entweder vom Bauherr oder Bauleiter, primär Bauleiter, vom jeweiligen Baustellen-Jour-Fixe-Termin ein Kurzprotokoll zu fertigen.

Medien z. B. Gas/Wasser/Telefon/Kabel etc.

Diese Medien sind von der Bauherrengemeinschaft/ WEG selbst und direkt zu beauftragen. Alle notwendigen Daten sind der Bauleitung zur Einarbeitung in die Werkpläne und Integration in den Bauablauf rechtzeitig und frühestmöglich zu übergeben.

Arbeitsvorbereitung Team/Bemusterung/Detailbesprechung

Schritt 1: Bauqualität bedeutet Soll-Ist-Identität. Deswegen findet zunächst eine sogenannte Besprechung "Arbeitsvorbereitung Team" statt. Hier klärt die Bauleitung mit dem Architekten/Fachplaner und den Beteiligten Handwerker-Unternehmern ab, wie der in der Planung und Baubeschreibung vorgesehene Bauablauf und die Konstruktionen optimal zu erledigen sind; hier wird ausdrücklich das ganzheitliche Wissen der Handwerker einbezogen.

Als Schritt 2 wird die von den Bauherren die Bemusterung durchgeführt, siehe gesondertes Blatt "Bemusterung". Diese ist innerhalb eines festgelegten Zeitrahmens abzuarbeiten.

Die Bemusterungsergebnisse werden dann als Auftrag bestätigt, sofern gewünscht, und fließen dann in die Werkplanung/Arbeitsplanung ein, als zweifelsfreie, geklärte Arbeitsanweisung für die Handwerker vor Ort.

Diese Werkplanung/Arbeitsplanung wird noch einmal bei der sogenannten "Detail-Besprechung" zwischen Planer, Bauleitung und Bauherren besprochen und von dem Bauherren mit Unterschrift freigegeben.

Ab diesem Zeitpunkt sind alle weiteren Änderungen kostenpflichtig und zwar zu Vollkosten Baustelle, auch mit Verzögerungskosten/Stillstandkosten.



Wichtige Information !

Soll-Ist-Abweichungen, Handhabung

Sollten Soll-Ist-Abweichungen stattfinden, wird eine Bewertung vorgenommen, entweder gemeinsam Bauherr/Bauleitung oder bei komplexen Aufgaben mit Hilfe eines Sachverständigen.

Zugrunde gelegt wird dabei die "Zielbaum-Methode", von Aurnhammer.

Damit ist eine differenzierte Betrachtung und auch eine differenzierte Kostenfestlegung/Aufwandermittlung, z. B. als Einbehalt bzw. Kostenersatz, möglich.

Vor allem erfolgt damit eine Bewertung objektiv und nicht nach subjektiven Maßstäben, egal von welcher Seite.



Zahlungen

Lieferanten, sind berechtigt, auch Vorab-Zahlungen(Vorkasse) zu erhalten. (z. B. analog zum heutigen Internethandel, Amazon, etc.)

Dies unter der Bedingung, dass für den Bauherren entsprechende Sicherheit im Gegenwert, z.B auch Sicherungsübereignung, gestellt wird. Damit wird auch unter pekuniären Gesichtspunkten ein optimaler Baustellenablauf sichergestellt.

Baugemeinschaft

Das Bauvorhaben wird realisiert als Baugemeinschaft

Baufreund7 GmbH versteht sich als Projektentwickler und Projektsteuerer, gemäß den Aufgabenbeschreibungen in der HOAI. Beim Bauen als Baugemeinschaft (siehe separates Merkblatt und Richtlinien Bundesverband Baugemeinschaften e.V.) ist der Bauherr Herr des Geschehens als Bauherr im eigentlichen Sinne, als Eigentümer/Besitzer Bauplatz-Grund und Boden.

www.bv-baugemeinschaften.de

Informationsangebote/Transparenz

Ziel beim Bauen ist bestmögliche, gegenseitige Transparenz. Die Bauleitung informiert regelmäßig und objektiv als Besonderheit, auch durch Baustelleninformationsfahrten/Bauherreninformations-abende/intensive Einzelberatungen im Team, ganzheitlich, unter Einbeziehung Projektmanagementkompetenz/Architektenkompetenz/Finanzierungskompetenz, und auch Handwerkerwissen - dies mit dem Ansatz und Ziel der bestmöglichen Lösung, gemäß Bauherrenwunsch.



Zeit

Voraussetzung für gutes Planen und Bauen ist das kostbarste Gut-Zeit. Die Partner sichern sich gegenseitig zu, jeweils das notwendige Maß an Zeit und Verfügbarkeit einzubringen.



Ziel

Eine wesentliche Voraussetzung für gelingende Entscheidungs-Planungs- und Bauabläufe ist neben klarer Struktur, klaren Kompetenzen vor allem die zwingende Festlegung dass bei Baubeginn alle Beteiligten vollumfänglich über ihr jeweiliges Aufgabengebiet, Ihre Handlungskompetenzen und Ihre Verantwortlichkeiten informiert sind.

Beim Bauen häufig anzutreffende s.g. „baubegleitende Planung/Kostenfortschreibung“ wird als Ursache erheblicher Ärgernisse erkannt- und ist zu vermeiden.

