



## **ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG**

Rüsselsheimer Straße 49-63, 65451 Kelsterbach. Die nachfolgend beschriebenen Bauleistungen werden nach dem neusten Stand der Technik ausgeführt. Maßgebend sind die VOB – Verdingungsordnung für Bauleistungen, neuste Ausgabe – sowie alle einschlägigen DIN-Normen des Hoch- und Tiefbaus. Die Vorschriften und Ausführungsrichtlinien der örtlichen bzw. regionalen Ver- und Entsorgungsunternehmen für Strom, Gas, Wasser / Abwasser, Telekommunikation sind zu beachten. Das Bauvorhaben wird auf der Grundlage der Baugenehmigungspläne des Architekten sowie der entsprechenden Ausführungspläne errichtet.

Bei Abweichungen zwischen Bauplänen und Baubeschreibung gilt letztere vorrangig. Änderungen infolge behördlicher Auflagen oder technischer oder wirtschaftlicher Notwendigkeiten, die sich bei Durchführung des Objektes als notwendig oder zweckmäßig erweisen, bleiben vorbehalten. Hinsichtlich angegebener Materialien bleibt gleichwertige Ersatzlieferung vorbehalten. Im Kaufpreis enthalten sind alle

Erschließungskosten, Hausanschlusskosten für die Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz für Wasser, Strom, Gas oder sonstige Heizversorger sowie Telekommunikationsanschlüsse (Telefon und TV) .

### **1. Gründung**

Streifenfundamente mit Bodenplatte aus Stahlbeton, Abmessungen gemäß Statik, Abdichtung der Bodenplatte nach DIN 18195.

### **2. Außenwände**

Aufbau von innen nach außen: 1 cm Gipsputz, Kalksandsteinmauerwerk, Wanddicke gemäß Statik, Dämmung aus Polystyrol-Hartschaumplatten, Dicke gemäß Wärmeschutznachweis, Aussenputz nach Farbkonzept. Das Erdgeschoss erhält die optische Struktur einer Bossenfassade.

### **3. Haustrennwände**

Zweischaliger Wandaufbau mit 3 cm dicker Schalenfuge aus Mineralfaserdämmplatten, Mauerwerksschalen aus Kalksandstein, Dicke der Schalen gemäß Statik, Schallschutz nach DIN 4109.

#### 4. Innenwände

Tragende Innenwände aus Kalksandstein, beidseitig mit 1 cm Gipsputz bzw. in den Nassbereichen mit Zementputz versehen, Wanddicke gemäß Statik, nicht tragende Innenwände als Gipskartonmetallständerwände.

#### 5. Decken

Geschossdecken aus Stahlbeton, Deckendicke gemäß Statik.

#### 6. Dach

Dachneigung ca. 30°, Pfettendachkonstruktion, Abmessungen der Hölzer gemäß Statik. Aufbau von innen nach außen: Gipskartonplatten auf Holzlattung, Dampfsperre, Mineralfaserdämmung, Dicke gemäß Wärmeschutznachweis, Unterspannbahn, Dachlattung auf Konterlattung, Dachdeckung aus anthrazitfarbenen Betondachsteinen, äußerer Verkleidung der Dachgauben aus Titan-Zinkblech, Dachrinne und Regenfallrohe aus Zinkblech.

#### 7. Terrasse im 1.Obergeschoss

Terrassenbelag aus Betonwerkstein 40 x 40 cm auf Stelzlager, Bautenschutzmatte, mehrlagige Abdichtung gemäß DIN 18195 und Flachdachrichtlinien. Die Stahlbetonterrassenplatte wird thermisch getrennt hergestellt, weißer Anstrich der Terrassenunterseite und den Terrassenseitenflächen. Entwässerung der Terrassenfläche über eine außenliegende Zinkblechrinne.

#### 8. Balkone (2. OG optional)

Balkonbelag aus Betonwerkstein 40 x 40 cm auf Stelzlager, Bautenschutzmatte, mehrlagige Abdichtung gemäß DIN 18195 und Flachdachrichtlinien. Die Stahlbetonbalkonplatte wird thermisch getrennt hergestellt, weißer Anstrich der Balkonunterseite und den Balkonseitenflächen. Entwässerung der Balkonfläche über eine außenliegende Zinkblechrinne. Im Bereich der Balkone ist an der Gebäudetrennfuge ein Sichtschutz in einer Stahl- Holzkonstruktion gem. Planunterlagen vorgesehen.

#### 9. Fenster

Kunststofffenster, U-Wert der Fenster gemäß Wärmeschutznachweis, abschließbare Griffoliven im Erdgeschoss, Fensterflügel mit Dreh-Kippbeschlägen. Dachgauben. Farbe der Fensterrahmen nach Farbkonzept, Farbe der Fensterflügelrahmen nach Farbkonzept, außen aufgesetzter Rollladen.

#### 10. Hauseingang

Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasfüllung, K-Wert der Türanlage gem. Wärmeschutznachweis, Haustür mit dreifach Verriegelung, schweres PZ Einsteckschloss, Knauf-/Drückergarnitur aus Edelstahl matt.

#### 11. Außengeländer Fenster und Balkone

Stabgeländer aus verzinktem Stahl mit Handlauf aus Edelstahlrohr.

#### 12. Außentreppen (optional)

Einläufige verzinkte Stahlterrasse, Laufbreite 80 cm, Treppenwangen aus verzinkten U-Profilen, Trittstufen aus verzinkten Stahlrahmen und eingelegten Betonsteinplatten (wie Terrassen- und Balkonbelag), verzinktes Stabgeländer mit Handlauf aus Edelstahlrohr.

#### 13. Garagentor

Sektionaltor aus Kunststoff nach Farbkonzept mit elektrischem Antrieb und Funkfernbedienung.

#### 14. Estrich und Bodenbeläge

Alle Räume außer der Garage erhalten einen schwimmenden Estrich aus Zementestrich auf Trittschalldämmmatten, im Erdgeschoss zusätzlich auf Wärmedämmmatten, Dicke der Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis, Dicke der Trittschalldämmung gemäß DIN 4109. In der Garage und Fahrradraum wird ein Zementestrich auf Trennlage eingebaut und mit einer Epoxidharzbeschichtung einschließlich 10 cm hohen Sockel versehen.

Die Räume werden mit folgenden Bodenbelägen ausgestattet:

### Erdgeschoss

**Zimmer:** Laminat Buche, Sockelleisten.

**Windfang/Flur:** Keramikbodenfliese mit Fliesensockel, Farbe und Format nach Mustervorlage.

### 1. Obergeschoss

**Wohnen/Flur:** Parkett Buche, Holzsockelleisten Buche.

**Hauswirtschaftsraum/Küche:** Keramikbodenfliese mit Fliesensockel, Farbe und Format nach Mustervorlagen.

**WC:** Keramikbodenfliese, Farbe und Format nach Mustervorlage.

### 2. Obergeschoss

**Schlafen/Kind 1/Kind 2/Flur:** Laminat Buche, Sockelleisten.

**Bad:** Keramikbodenfliese, Farbe und Format nach Mustervorlage.

### Dachgeschoss

**Studio:** Laminat Buche, Sockelleiste.

### 15. Innenwand- und Deckenbekleidung

**Garage:** Weißer Dispersionsfarbanstrich auf Wandputz und Decke.

**Bad/WC:** Keramikwandfliese, Farbe und Format nach Mustervorlage, türzargenhoch gefliest mit umlaufendem Fries (im Nassbereich raumhoch), oberhalb der Wandfliesen Raufasertapete mit weißem Dispersionsanstrich, Decke mit weißem Dispersionsfarbanstrich.

**Küche:** Fliesenspiegel aus Keramikwandfliesen 10/10 cm, 60 cm hoch, im Bereich der Küchenzeile. Farbe gemäß Mustervorlagen, ansonsten Raufasertapete mit weißem oder hell getönten Dispersionsfarbanstrich, Farbe nach Wahl, weißer Dispersionsanstrich an der Decke.

**Übrige Räume:** Raufasertapete mit weißem oder hell getönten Dispersionsfarbanstrich, Farbe nach Wahl, weißer Dispersionsfarbanstrich an der Decke.

### 16. Innentüren

Röhrenspantüren weiß lackiert, Drückergarnituren aus Aluminium matt, Holzumfassungszargen.

### 17. Innentreppen

**Treppe zwischen EG und DG:** Einläufige viertel gewendelte Treppe aus Stahlbeton, Laufbreite 90 cm, Tritt und Setzstufenbelag aus Vollholz Buche, Oberflächen versiegelt, Stabgeländer aus lackierten Stählen mit Holzhandlauf aus Buche.

### 18. Heizung

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über einzelne Flüssiggastanks, separate Zählung, endlackierte Plattenheizkörper, Abmessungen der Heizkörper gemäß Wärmebedarfsberechnung, Heizkörper im Bad als Handtuchtrockner, Regelung der Heizkörper über Thermostate.

### 19. Sanitärausstattung

**Erdgeschoss:** Jedes Haus erhält eine Außenzapfstelle mit innenliegendem Absperrventil.

**1. Obergeschoss:** WC: Wandhängendes Tiefspülklosett mit Kunststoffdeckelsitz in weiß, weißes Handwaschbecken 45 x 34 cm, Waschtisch-Einhand-Einlochbatterie mit Ablaufgarnitur, verchromt.

**Küche:** Kalt- und Warmwasserinstallation, Abwasseranschluss, Geschirrspülanschluss.

**Hauswirtschaftsraum:** Kaltwasserinstallation, Abwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss.

**2. Obergeschoss:** Bad: Wandhängendes Tiefspülklosett mit Kunststoffdeckelsitz in weiß, weißes Handwaschbecken 60 x 51 cm, Waschtisch-Einhand-Einlochbatterie mit Ablaufgarnitur, verchromt. Einbauwanne aus Stahl, weiß mit Excenterablauf und Überlaufgarnitur 170 cm x 75 cm, mit zweiseitiger Abmauerung, Einhand-Wannenbatterie, verchromt, mit Handbrause und ca. 1,20 m langen Brauseschlauch. Duschwanne aus Stahl, weiß, 80 x 80 cm, mit Abmauerung, Duscharmatur, Duschstange, Handbrause mit mind. 1,50 m langem Brauseschlauch.

**Geschäftsführer:**

Bernhard Orgler

**Hauptsitz:**

Eschersheimer Landstraße 295  
60320 Frankfurt am Main

**Kontakt:**

Telefon 069-959676-0

Fax 069-959676-29

E-Mail [b.orgler@orgler-group.com](mailto:b.orgler@orgler-group.com)