

## BAUBESCHREIBUNG

**Bauherr:** PREDON IMMOBILIEN GmbH,  
Dornierstraße 44,  
94315 Straubing

**Bauvorhaben:** Neubau eines Doppelhauses  
Alburger Hauptstraße 10 b/c  
94315 Straubing

Wohnfläche: ca. 147 qm, Einzelgarage bzw. Carport, EG + OG, Walmdach ca. 18° Neigung



## 01. BAUSTELLENEINRICHTUNG

01. 10 Aufstellen von Hochkran, WC-Kabine, Materialcontainer u. falls erforderlich Baustromkästen u. nach Fertigstellung unserer Leistungen wieder abbauen u. abtransportieren.  
Herstellen des Schnurgerüstes, bei Bedarf nach Vorschriften der Baubehörde.  
Vorhalten sämtlicher Schutzgerüste u. Arbeitsgeräte während der Bauzeit für unsere Arbeiten.

## 02. ERDARBEITEN

02. 10 Oberboden der Bodenklasse 1 im Bereich der Bauflächen i.M.ca.20 cm stark abtragen u. seitlich auf dem Baugrundstück lagern.
02. 20 Baugruben- und Fundamentaushub nach Abtrag des Oberbodens. Bodenklasse 2-5, Aushubtiefe bis 0,70 m und seitlich auf dem Baugrundstück lagern.
02. 30 Seitlich lagerndes Aushubmaterial in Bodenklasse 2-5 für Auffüllungen und Hinterfüllen von Gebäuden wieder einbauen und fachgerecht verdichten (Grobplanie) Überschüssiges Erdreich laden u. auf Kippe transportieren, inkl. Kippgebühr
02. 40 Rohrgrabenaushub in den erforderlichen Tiefen im Bereich der Baugrube und außerhalb bis zum bestehenden Kontrollschacht (Entfernung max. 10 m)

## 03. KANALARBEITEN

03. 10 KG-Rohre 2000 DN 100 bzw. 125 bis zum best. Kanalanschluss am Baugrundstück liefern und einbauen. (Hausabwasser u. Regenwasser); Formstücke sind im Preis enthalten.

## 04. BETONARBEITEN

04. 10 KapillARBrechende Schicht, Rollkies 8/16 unter der Bodenplatte liefern und einbauen, d= ca 15 cm, incl. Abdeckung mit PVC-Folie 200µm
04. 20 Liefern und einbauen eines verzinkten Erdungsbandes 30/3,5mm einschl. aller erf. Kreuzklemmen u. Anschlussfahne sowie umlaufend um das Gebäude mit V4A.
04. 30 Perimeterdämmung WLG 036/037 mit Stufenfalz liefern u. unter der Bodenplatte einbauen.  
Stärke 120mm
04. 40 Bodenplatte C25/30 WU-Beton ca. 25cm stark einschl. der erf. Bewehrung für Wohnhaus liefern u. einbauen.
04. 50 Stahlbeton-Massivdecken über EG u. OG in Beton C20/25 d= 20cm einschl. aller Aussparungen u. Überbeton herstellen.  
Ausbildung als Filigrandecken incl. fachgerechter Deckenabmauerung.
04. 60 Erstellen von Stb-Bauteilen wie z.B. Stürze, Unterzüge, Überzüge, in Beton C25/30 einschl. Wärmedämmung falls erforderlich. Dimension nach statischer Berechnung.
04. 70 Betonstahlmatten nach Statik BST 500 M nach DIN 1045-1 bzw. Betonstabstahl BST 500 S nach DIN 488 liefern und einbauen. Abstandhalter und Bindedraht sind im Preis enthalten

## 05. MAURERARBEITEN

05. 10 Plansteinmauerwerk Ziegel Unipor o. ä. U 9, 36,5 cm stark für Außenwände herstellen. Stürze und Aussparungen sind eingerechnet.
05. 20 Plansteinmauerwerk Ziegel 17,5 cm stark für Innenwände fachgerecht herstellen. Stürze und Aussparungen sind eingerechnet. Kommunwand 24 cm stark mit T 08 und 4 cm Mineralplatten
05. 30 Plansteinmauerwerk Ziegel 11,5 stark für Innenwände fachgerecht herstellen. Stürze und Aussparungen sind eingerechnet.
05. 40 Herstellen der Sparrenausmauerung mit Ziegelmauerwerk bis 2 cm unter OK Sparren.
05. 50 Herstellen sämtlicher Vormauerungen im Bereich der Bäder u. WC.

## 06. ABDICHTUNGSARBEITEN

06. 10 Horizontalisolierung des Mauerwerks u. im Bereich von Bodenplatte mit Bitumenschweißbahn o.ä.
06. 20 Abdichtung der Außenwand im Sockelputzbereich mit Dichtungsschlämme h=50 cm.

## 07. ZIMMERER u. DACHDECKERARBEITEN

Sämtliche Holzkonstruktionen werden in scharfkantigem kerngetrennten und kammergetrockneten (bis 20% relative Holzfeuchte) Fichtenbauholz ausgeführt, Dimensionen nach statischer Berechnung.

07. 10 Walmdach für Wohnhaus herstellen.
- Sichtbare Holzteile im Überstandsbereich 3-seitig gehobelt und gefast
  - Hobelschalung 19\*146 mm, V-Fase, im Überstandsbereich
  - Rauhschalung 19mm stark auf den nicht sichtbaren Dachflächen
  - Dachschalungsbahn auf den gesamten Dachfläche Bauder Top diffutex o. glw.
  - Fliegenschutzgitter aus PVC an allen Traufen
  - Konterlattung 3/5cm auf der gesamten Dachfläche
  - Dachlattung 3/5cm auf der gesamten Dachfl.
07. 20 Eindecken der gesamten Dachfläche mit Ziegelpfannen in anthrazit inkl. aller erforderlichen Formteile wie z.B. Organg; Firste u. Maueranschlüsse

## 08. PUTZARBEITEN

08. 10 Fassadengerüst für Putzarbeiten liefern, aufbauen, vorhalten und 1 Woche nach Fertigstellung der Putzarbeiten wieder abbauen und abtransportieren.
08. 20 Außenputz als Faser-Leichtputz einschl. Kantenschutzleisten und erforderlicher APU-Leisten herstellen. Letzte Lage als Strukturputz (3,mm Korn), Sockelputz als Zementputz glatt verrieben.
08. 30 Vorbehandeln der verschiedenen Putzuntergründe im Außenbereich mit Flexspachtel, Zementhaftbrücke oder Gewebespachtel.
08. 40 Schließen sämtlicher Installationsschlitze.
08. 50 Erstellen sämtlicher Vormauerungen in Bädern und WC´s.
08. 60 Innenputz als Kalk-Gips-Einlagenmaschinenputz herstellen. Oberfläche geglättet, inkl. APU-Leisten.
08. 70 Innenputz als Kalk-Zement-Einlagenmaschinenputz in Feuchträumen herstellen. Oberfläche gefilzt, incl. APU-Leisten.
08. 80 Vorbehandeln der verschiedenen Putzuntergründe im Innenbereich mit Flexspachtel, Zementhaftbrücke oder Gewebespachtel.

## 9. SPENGLERARBEITEN

09. 10 Dachrinnen u. Fallrohre einschl. aller erf. Hacken u. Wandbefestigungen in Titanzink herstellen.

## 10. ELEKTROINSTALLATIONSARBEITEN

10. 10

### Wohnzimmer

- |     |  |
|-----|--|
| 1 x | Rauchmelder  |
| 4 x | Zweifachsteckdosen   |
| 1 x | Schalter   |
| 4 x | Jalousieschalter Standard                                    |
| 1 x | Antennenanschluss Leerdose<br>mit Leerrohr bis Hausanschluss |
| 1 x | Thermostat   |
| 2 x | Einzelsteckdosen   |
| 2 x | Lichtauslass   |

### KÜCHE/ESSEN

- |     |                    |
|-----|--------------------|
| 3 x | Zweifachsteckdosen |
| 2 x | Schalter           |

1 x	Herdanschluss 380 V
2 x	Einzelsteckdosen
1 x	Dunstabzug Steckdose
1 x	Spülmaschine Steckdose
1 x	Kühlschrank Steckdose
1 x	Lichtauslass

#### **Abstellraum/Speisekammer**

1 x	Lichtauslass mit Schalter
1 x	Steckdose

#### **Gäste-WC**

1 x	Lichtauslass an Wand mit Schalter
1 x	Steckdose

#### **Büro/Gästezimmer EG**

1 x	Lichtauslass
1 x	Schalter
1 x	Einzelsteckdose
2 x	Zweifachsteckdose
1 x	Rauchmelder
1 x	Thermostat

#### **Kinderzimmer 1**

1 x	Schalter
1 x	Sat-Dose
1 x	Rauchmelder
2 x	Zweifachsteckdose
1 x	Einzelsteckdose
1 x	Thermostat
1 x	Lichtauslass
1 x	Jalousieschalter Standard

#### **Kinderzimmer 2**

1 x	Schalter
1 x	Sat-Dose
1 x	Rauchmelder
2 x	Zweifachsteckdose
1 x	Einzelsteckdose
1 x	Thermostat
1 x	Lichtauslass
1 x	Jalousieschalter Standard

#### **Elternschlafzimmer**

1 x	Wechselschalter
-----	-----------------

2 x	Zweifachsteckdosen
1 x	Rauchmelder
1 x	Lichtauslass
1 x	Thermostat
2 x	Jalousieschalter Standard
1 x	Einzelsteckdose
1 x	Einzelsteckdose

#### **Ankleide**

1 x	Schalter
1 x	Steckdose
1 x	Jalousieschalter Standard
1 x	Lichtauslass

#### **Bad**

1 x	Zweifachsteckdose
1 x	Einzelsteckdose
1 x	Schalter
1 x	Thermostat
1 x	Lichtauslass
2 x	Jalousieschalter Standard

#### **Flur EG; Diele OG**

2 x	Wechselschalter
2 x	Lichtauslass
1 x	Terrasse Lichtauslass mit Schalter
1 x	Steckdose

#### **Treppenhaus**

1 x	Wechselschalter
1 x	Lichtauslass

#### **Hauseingang**

1 x	Außenlichtauslass direkt 230 V
-----	--------------------------------

#### **Garage**

1 x	Schalter
1 x	Lichtauslass
1 x	Steckdose
1 x	Waschmaschine ZUL 230 V
1 x	Trockner ZUL 230 V

#### **Sonstiges**

1 x	Teldose Flur
1 x	Satanlage inkl. Material u. Montage
1 x	Sprechstelle Ritto Standard

- 10. 20. Alle Lampen u. Leuchtmittel werden bauseits gestellt.
- 10. 30. LED – Spots im Treppenraum
- 10. 40. Zusätzlich in allen Wohnräumen Netzwerkanschlüsse

## 11. HEIZUNG- UND SANITÄRANLAGEN

### Pos. 1 Rohinstallation

Rohinstallation für:

- 1 Handwaschbecken Zu- und Ablauf
- 1 Waschtisch Zu- und Ablauf inkl. Material u. Montage
- 2 WC's Zu- und Ablauf inkl. Trockenbaugestell GEBERIT
- 1 Badewannenanschluss Zu- und Ablauf inkl. Montage (Vorbereitung für Aufputzarmatur)
- 2 Duschwannen Zu- und Ablauf inkl. Montage (Vorbereitung für Aufputzarmatur)
- 1 Küchenanschluss Zu- und Ablauf inkl. Montage
- 1 Gartenwasseranschluss mit frostsicherer Armatur
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 2 Strangleitungen Wasser und Heizung liefern

### Pos. 2 Fußbodenheizung

- 135,00 - Trittschalldämmung 5 cm
- Rolljet 2 cm
- Randdämmstreifen
- Kunststoffrohr 17 x 2 mm
- Verteiler und Verteilerkasten Unterputz
- Stellantriebe jedoch keine Raumtemperaturregler
- Montage
  
- ROTEX Wärmepumpe HPSU 308; 8-9 kW
- Speicherinhalt 300 L inkl. Außenwandgerät
- ROTEX Inbetriebnahme
- Lieferung und Montage

### Pos. 3. Küchen- und Waschmaschinenhähne

- 1,00 Waschmaschinensifon
- 1,00 ECKVENTIL 1/2" m. Schubrosette, chrom
- 1,00 Artiga-WAS-Geräteventil DN 15 (1/2") mit Belüfter, AR1765, verchromt
- 1,00 Artiga-WAS-Kombi-Eckventil DN 15 (1/2") AR1715, selbstdicht. Gewinde, verchromt liefern

**Pos. 4 WC-Anlage**

- 1,00 Paket
- 2,00 Sanibel 1001 Wand-WC tief, weiß
- 2,00 Sanibel 1001 WC-Sitz mit Deckel  
Bügelbefestigung aus Edelstahl weiß
- 2,00 GEBERIT Bestätigungsplatte weiß
- 2,00 Montageaufwand inkl. Lieferung

**Pos. 5 Duschanlage mit Rinnen**

- 1,00 Paket
- 2,00 Sanibel 1001 AP-Dusch-Einhebelmischer  
Verchromt
- 2,00 Sanibel 1001 Brauseset 900 3S, verchromt
- 2,00 Sanibel 3001 Duschrinne m. SSy-Dichtband  
gerade 700 mm aus Edelstahl
- 2,00 Sanibel 3001 Ablauf flach DN 50  
Auslauf seitlich Bauhöhe 95 mm
- 2,00 Sanibel 3001 Montagefüße 4 Stück schallentkoppelt  
für Ablauf flach und norm
- 2,00 Montage und Lieferung

**Pos. 6 Waschtischanlage**

- 1,00 Paket
- 2,00 Sanibel 1001 Waschtisch 60 cm, weiß
- 2,00 Sanibel 1001 Waschtisch-Batterie mit Ablaufgarnitur verchromt
- 4,00 ECKVENTIL 1/2" m. Schubrosette, Chrom
- 2,00 Sanibel Röhrensifon 1 1/4" verchromt  
mit verlängertem Tauchrohr

**Pos. 7 Badewannen-Anlage**

- 1,00 Paket
- 1,00 Acryl-Badewanne Sanibel 1001  
1700 x 750 x 425 mm weiß
- 1,00 Sanibel Stahlwannenfuß Typ WSuni
- 1,00 Sanibel 1001 AP-Badebatteriekörper  
verchromt
- 1,00 Sanibel 1001 Wannenset 1S, verchromt
- 1,00 Sanibel Multiplex – Wannengarnitur  
Grundset f. Normal- u. Brausewannen
- 1,00 Sanibel Multiplex Farbset Visign M1 verchromt
- 1,00 Lieferung und Montage



## 12. PV – Anlage

Pos.	Beschreibung	Menge
001	PV Anlage LG + LG Ess + Speicher Kupfer	1
002	Photovoltaikmodul vinako NeON2 A5 Full Black LG320N1K-A5	16
003	LG ESS DC-Speichersystem PCS 3-phasig + Batterie 6,4 kWh LGE ESS	1
004	SCHL Modultrageprofil Solo05 Light 6,2 m 120005.06200	4
005	SCHL Modultrageprofil Solo05 Light 4,4 m 120005.04400	2
006	SCHL Kunststoff-Endkappe Nur f. Solo05 Profi05 129011-000	20
007	SCHL Dachhaken Frankfurter Pfanne Rapid 45 101001-000	48
008	FEGA + Schmitt Tellerkopfschrauben TX40 8 x 80 mit Schafffräser Edelstahl A2 TX40 8 x 80	100
009	SCHL Mittelklemme Rapid 40-50 Alu black 131121-002	25
010	SCHL Endklemme Rapid 2 + 40 mm 131001-040	17

## 13. ESTRICHARBEITEN

13. 10 Zementestrich auf Fußbodenheizung 60mm stark bzw. Fließestrich einschichtig als schwimmender Estrich geglättet, fachgerecht einbauen EG; OG (DG auf Wärmedämmung +6cm Estrich).

## 14. FENSTER-TÜREN u. ROLLÄDEN

14. 10 Liefern u. einbauen der Innentüren in Röhrenspansteg. Ausführung mit Drücker u. Zarge; CPL-Furnier Buche bzw. Ahorn (Preis /Tür 250,00 € netto)
- 1 Stck Hauseingangstüre lt. Plan (Preis/Tür 2500,00 € brutto)  
Ges. Fenster in Kunststoff innen weiß; außen anthrazit mit 3-fachverglasung WLG 0.6 nach Stand der Technik einbauen. (Inoutic)
- Im Bereich Wohnzimmer (Wohnen/Essen/Küche) und Schlafräume (Eltern/Kind 1) mit Elektroantrieb und Raffstore.  
Alle restlichen Räume enthalten Normal-Rolläden und sind manuell.
- Rolläden in wärme gedämmten Rolladenkästen, innen geschlossen  
Farbe grau komplett mit Gurtwicklerkästen herstellen.

Fensterbänke Innen: Eleganter Naturstein Granit Anthrazit  
Außen: Anthrazite Alu-Fensterbänke

## 15. FLIESEN u. BODENBELÄGE

15. 10 Bodenfliesen im ges. Eingangsbereich, Küche u. Nassräumen einschl. Kleber, Fugenmasse u. Grundierung herstellen; Form u. Farbe nach Bemusterung. (Materialpreis/qm 30,00€ inkl. Mws.t).  
Wandfliesen einschl. Kleber, Fugenmasse u. Grundierung in Bad u. WC türhoch; Küche im Bereich der Arbeitsplatte ca. 60cm hoch.
15. 11 Laminat-Fußbodenbeläge in allen übrigen Räumen einschl. Trittschallunterlage u. Dampfbremsfolie verlegen.  
Sockelleisten einschl. dauerelastische Fuge herstellen.  
(Materialpreis/qm 30,00€ inkl. Mwst. )

## 16. TREPPEN

16. 10 Stockwerkstreppen aus Stahlbeton + Fliesenbelag  
Geländer u. Handlauf herstellen (1 Stck)  
Roto-Einschubtreppe (wärme gedämmt) zum Dach-Spitzboden.

## 17. MALERARBEITEN

17. 10 Innenanstrich 2-malig Innenwandfarbe weiß;  
Außenanstrich 2-malig mit diffusionsoffener Fassadenfarbe  
Dachuntersicht-Lasur grau

## 18. GARAGE

18. 10 Garage wird lt. Plan in Stahlbetonfertigteile hergestellt.  
Dachstuhl ausführung wie Wohnhaus, jedoch ohne Zwischendecke.  
Garagentor: Sektionaltor mit Elektroantrieb in anthrazit.

## 19. TERRASSEN

19. 10. Der Terrassenbereich wird ausgekoffert und mit Frostschutzkies aufgefüllt und verdichtet.  
Auf das Splittbett werden Terrassenplatten (30,00 €/qm inkl. MwSt.) geliefert und verlegt, sowie mit Betonrandsteinen eingefasst.

## 20. BALKONE

20. 10. Balkone lt. Plan mit frostsicheren Bodenfliesen verlegt (30,00 €/qm inkl. MwSt.)

## **21. ZUGÄNGE UND ZUFAHRT**

21. 10. Die Zufahrt zur Doppelgarage sowie vor Haus 1 und 2 lt. Plan (6,21 m bzw. 6,16 m breit) bis zur Straßengrenze ca. 40 cm tief auskoffern und mit Frostschutzkies auffüllen und verdichten.

Stellplatz für Haus 2 wird über die gesamte Hausbreite bis zur Straßengrenze mit Frostschutzkies aufgefüllt und verdichtet.

Auf das Splittbett werden Betonverbundpflaster (25,00 €/qm inkl. MwSt.) verlegt, einschl. Rütteln und Einsanden.

## **22. Regenwasserzisterne**

22. 10. Dywidag Regenwasserzisterne 5000 Liter  
Monolithischer Stahlbeton Rundbehälter incl. Anschlussmuffe DN 100

## **23. SONSTIGES**

**Die Grundstücksgrenze zwischen beiden Häusern wird mit einer Heckenbepflanzung versehen.**

**Die übrige Gartenfläche wird mit Rasensamen gesät.**

**Die nördliche Grundstücksgrenze wird lt. Vorgaben der Stadt Straubing mit Strauchwerk bepflanzt.**

## Wohnflächenberechnung

### Haus 1 und Haus 2: Erd- und Obergeschoss

	Raumbezeichnung	Abzug (z. B. 50% bei Terrasse)	Ermittelte Grundflächen In qm
1.	Kochen/Essen/Wohnen		44,28
2.	Arbeiten		11,44
3.	Abstellraum		2,44
4.	WC/Du.		3,54
5.	Windfang/Gard.		5,74
6.	Terrasse	$(7,25 \times 3,00) * 50\%$	10,88
7.	Kind 1		14,95
8.	Eltern		13,89
9.	Ankleide		4,73
10.	Diele		7,24
11.	Kind 2		12,76
12.	Bad/WC		11,00
13.	Balkon	$(5,85 \times 1,25) * 50\%$	3,66
		<b>Summe</b>	<b>146,55</b>

