

Anlage 1 a - Keller

Vorbemerkungen

Die Regelungen der Baubeschreibung für das Haus gelten auch bei der Errichtung des in dieser Anlage beschriebenen Kellergeschosses. Abweichende Grundstücksbeschaffenheiten, die nicht in der Baubeschreibung genannt sind, z.B. Wasserhaltung, Verbau, Weiße Wanne u.a., sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

Sollte der Keller ohne Ausbaupaket (siehe Anlage 2 zum Bauvertrag) gewählt werden, wird der Keller außerhalb der thermischen Hülle (Wärmedämmebene) geplant/gebaut. Um die thermische Trennung zu erreichen, muss in diesem Fall eine geschlossene Betontreppe vom EG zum DG, eine wärmegeämmte Tür zum Kellerabgang und ggf. zusätzlich Dämmung (gemäß GEG-Berechnung) unter der Kellerdecke gebaut werden. Die lichte Raumhöhe von 2,20 wird dabei beibehalten durch Erhöhung der Rohbauhöhe.

Erdarbeiten

- Baugrubenaushub in der erforderlichen Tiefe und seitliche Lagerung des Aushubs auf dem Baugrundstück.
- Verfüllen der Arbeitsräume mit vorhandenem Boden (Aushubmaterial) bis auf die Höhe des ursprünglichen Terrains einschließlich lagenweiser Verdichtung.
- Der überschüssige Boden steht den Bauherren zur weiteren Verwendung zur Verfügung.
- Ist der Boden nicht für den Wiedereinbau und das Verfüllen der Arbeitsräume geeignet, muss geeigneter Füllboden gegen Berechnung angefahren und lagenweise verdichtet eingebaut werden.
- Der Unternehmer wird durch die Bauherren über die Art und Lage aller im Bereich des Grundstückes nicht sichtbaren Leitungen (Gas, Elektro, Kommunikationsleitungen und Kanalisation) vor Beginn der Arbeiten informiert.

Kellersohle

Die Kellersohle wird als Stahlbetonplatte nach WU-Richtlinie (gemäß der aktuellen Fassung vom Dezember 2017) durch Beton mit hohem Wassereindringwiderstand in einer Normalstärke von 25 cm nach statischen Erfordernissen, auf einer Sauberkeitsschicht, einschließlich Erdungsanlage in Edelstahl für den Potentialausgleich, erstellt. Sollten aus dem Baugrundgutachten weitergehende Maßnahmen erforderlich werden, z.B. höherer Bewehrungsanteil und/oder stärkere Stahlbetonsohlenplatte wegen geringerer Belastbarkeit des Baugrundes, müssen diese nachträglich gesondert vereinbart werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Keller sich vollständig im Erdreich befindet, d.h. die Oberkante Decke über Kellergeschoss ist gleich Oberkante Terrain, bzw. auch andere Festlegungen bei der Bauanlaufberatung/Checkliste. Andere Ausführungsvarianten sind gesondert zu vereinbaren und können zu Mehrkosten führen. Die lichte Höhe zwischen Fertigfußboden und Decke des Kellergeschosses beträgt mindestens ca. 2,20 m. Weitere Geschosshöhen sind auf Wunsch gegen Aufpreis möglich.

Kelleraußenwände

Die Erstellung der Außenwände erfolgt gemäß Statik in Betonelementwänden (3-fach Wand) in einer Normalstärke von 25 cm nach statischen Erfordernissen, nach Nutzungsklasse B und Beanspruchungsklasse 2 (Bodenfeuchte) der WU Richtlinie (gemäß der aktuellen Fassung vom Dezember 2017) des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton (DAfStb). Die Innenseite der Stahlbetonfertigteilwand ist schalungsglatt (nicht porenfrei) mit sichtbaren Wandfugen. Die Fugen der Wandstöße werden grob geschlossen.

Die malermäßige Endspachtelung der Wandplattenfugen ist nicht Leistungsbestandteil des Auftragnehmers. Von außen wird eine Wärmedämmung (Perimeterdämmung) in der Stärke von ca. 8-10 cm angebracht; Abweichungen dazu können durch den konkreten Wärmeschutz-nachweis (GEG) möglich sein.

Kellerinnenwände

Die Kellerinnenwände werden gemäß Statik in Kalksandstein-Mauerwerk mit grob geschlossenen Fugen errichtet. Die malermäßige Endspachtelung der Innenwände ist nicht Leistungsbestandteil des Auftragnehmers.

Kellerdecke

Die Kellerdecke wird als Filigrandecke (Stahlbetonmassivdecke) in einer Normalstärke von 18 cm nach statischen Erfordernissen hergestellt. Die Unterseite der Decke ist schalungsglatt (nicht porenfrei); die sichtbaren Plattenfugen werden grob geschlossen. Die malermäßige Endspachtelung der Deckenfugen ist nicht Leistungsbestandteil des Auftragnehmers.

Abdichtungsarbeiten

WU-Bauwerke aus Beton gehören zu der Gruppe der starren Abdichtungen und verbinden die tragende und abdichtende Funktion in einer Schicht miteinander. Der Anwendungsbereich der DIN 18533 ist für WU-Bauwerke nicht anzuwenden. Die Flächenabdichtung der Wände sowie der Bodenplatte gegen Bodenfeuchte basiert auf der Verwendung von hochwertigem, wasserundurchlässigem Beton nach den Anforderungen der WU-Richtlinie gemäß der aktuellen Fassung vom Dezember 2017.

Zusätzliche Maßnahmen

Bei den Lastfällen aufstauendes Sickerwasser oder drückendes Wasser sind weitergehende Maßnahmen zu vereinbaren. Diese zusätzlichen Maßnahmen sind vertraglich gesondert zu vereinbaren und führen zu Mehrkosten.

Die Grundlage für die Bewertung und Bemessung zusätzlicher Maßnahmen bilden die Erkenntnisse und Festlegungen aus dem Bodengutachten und den tatsächlich vorgefundenen Baugrundverhältnissen.

Sind solche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich, wird der Keller als „Weiße Wanne“ (3-fach-Betonelementwand) für die Beanspruchungsklasse 1 errichtet. Die Leistung „Weiße Wanne für die Beanspruchungsklasse 1“ ist gesondert zu vereinbaren. In dem Mehrpreis „Kellerausbildung als Weiße Wanne für Beanspruchungsklasse 1“ sind druckwasserdichte Lichtschächte enthalten.

Lichtschächte

Im Leistungsumfang sind begehbare Lichtschächte (Anzahl gemäß Grundriss Keller), die für Bodenfeuchte gemäß Beanspruchungsklasse 2 geeignet sind (nicht druckwasserdicht), enthalten. Die Lage der Lichtschachtoberkante entspricht in etwa der Lage der Oberkante der Decke über dem Kellergeschoss. Andere Höhenlagen oder Zusatzaufbauten und Sonderzubehör müssen gesondert vereinbart werden und führen zu Mehrkosten. Die Entwässerung der Lichtschächte ist nicht im Leistungsumfang enthalten und erfolgt in Verantwortlichkeit der Bauherren. Entweder durch Versickerung, Anschluss Abwasser oder Abdeckung. Diese Leistungen werden in der Regel im Rahmen der Hausanschlussarbeiten bzw. mit den Außenbereichsarbeiten erledigt und sind Eigenleistungen der Bauherren.

Kellertreppe

Die Innentreppe vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss wird als vor Ort geschalte Ortbeton-treppe ausgeführt. Bezug genommen wird auf die lichte Höhe des Kellers von ca. 2,20 m und einen Fußbodenaufbau von max. 17 cm. Ein Belag der Treppe ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Das Treppenauge wird gemauert. Es wird ein Handlauf eingebaut. Gegen Aufpreis kann ein offener Kellerabgang mit einem steigenden Geländer vereinbart werden.

Hausanschlussraum (HAR)

In diesem Raum befinden sich die Heizungsanlage und die Hausanschlüsse (Medien). Die Medieneinführung erfolgt in Verantwortung der Bauherren durch die Medienträger (Kernbohrung, Einführung und Abdichtung). Die Entsorgungsleitung wird bis max. 1 m aus dem Haus geführt und der Durchbruch wird mit einer druckwasserdichten Abdichtung geschlossen. Weitere Durchbrüche können gegen einen Mehrpreis in Auftrag gegeben werden. Befindet sich die Entwässerungsebene oberhalb des Kondensataustritts der Heizungsanlage, ist eine Hebeanlage erforderlich und muss gesondert vereinbart und vergütet werden. Falls eine Hebeanlage für die Waschmaschine erforderlich sein sollte, ist diese gesondert gegen Aufpreis zu vereinbaren oder in Eigenleistung zu erbringen.

Fenster

Im Leistungsumfang sind Dreh/Kipp-Kunststofffenster (100 cm x 50 cm, Anzahl gemäß Grundriss Keller) mit Isolierverglasung enthalten. Die Wärmeschutzeigenschaften der Fenster werden entsprechend Vertrag und Wärmeschutznachweis ausgelegt. Es handelt sich um fertige Systeme (z.B. MEA) mit Zargen und Fensterbänken aus Kunststoff, weiß.

Elektro

Jeder Kellerraum erhält eine Doppelsteckdose und einen Deckenauslass in Aufputzmontage. Die Leitungsführung erfolgt in sichtbaren Kabelkanälen. Zwischen Erdgeschoss und Kellervorraum wird eine Wechselschaltung eingebaut.

Heizung/Lüftungsanlage

In der Grundausstattung (siehe auch Vorbemerkungen), ohne das Ausbaupaket Keller (siehe Anlage 2 zum Bauwerkvertrag), sind die Kellerräume unbeheizt. Bei Auswahl des Ausbaupaketes werden die Kellerräume mit Fußbodenheizung beheizt. Bei Einfamilienhäusern mit Keller wird das Lüftungsgerät in der Regel im Hausanschlussraum im Keller installiert. In diesen Fällen wird der Keller in die Lüftungsplanung integriert.

Innentüren

Es erfolgt der Einbau von Innentüren, Anzahl gemäß Grundriss Keller. Die Innentüren entsprechen dem Punkt 18 der Baubeschreibung Haus.

Estrich

Der Keller erhält einen schwimmenden Estrich auf Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis nach GEG. Gegen Mehrpreis (bzw. mit dem Ausbaupaket) kommt Heizestrich zur Ausführung.

Baustelleneinrichtung

Die Regelung aus der Baubeschreibung Haus wird dahingehend ergänzt, dass ein Kranwagenstellplatz von 8 x 8 m mit einem Mindestabstand von 3 m zur Baugrubenkante zur Verfügung stehen muss. Sollte dies nicht der Fall sein, können Mehrkosten entstehen durch den Bau des Kellers mit Ortbeton anstatt mit Elementwänden/Filigrandecken.

Diese Anlage zur Bau- und Leistungsbeschreibung wurde gelesen und anerkannt:

Ort, Datum _____

Ort, Datum _____

Auftraggeber: _____

Auftragnehmer: _____

Auftraggeber: _____