

# “BAUERNHAUS FARNIA”

## Serra Sant’Abbondio (PU)

### BESCHREIBUNG DER BAUMERKMALE

#### **VORBEMERKUNG**

Die Beschreibung der nachstehend wiedergegebenen Arbeiten richtet sich an die potenziellen Käufer der Immobilieneinheiten innerhalb des Bauernhauses Farnia. Für jeden den Bau betreffenden Vorgang hat man versucht, die Phasen der Arbeitsausführung und der verwendeten Materialien von verschiedenen Lieferanten zu beschreiben, um bestmöglich das darzustellen, was gebaut werden wird.

Für jede Beschreibung der nachfolgenden Auflistung versteht man letztlich all das eingeschlossen, auch was nicht eigens spezifiziert ist, das notwendig ist, um das Werk oder die Lieferung in perfekt funktionsfähigem Zustand in allen Teilen zu übergeben.

Die nachstehend aufgeführten Materialien, die Werke und die Definition der Anlagen können im Verlauf der Arbeiten Veränderungen unterliegen oder durch andere vergleichbare bezüglich des Typs und des Wertes seitens der Bauleitung oder des Auftraggebers, auch ohne die Einwilligung seitens des Käufers, ersetzt werden.

Die eventuell dieser Beschreibung anliegenden Bauzeichnungen sind als indikativ zu verstehen, da die aus den technisch-strukturellen Anforderungen hervorgehenden Größenangaben Veränderungen unterliegen können.

Man gibt der Käuferseite bekannt, dass aufgrund von im Bauverlauf auftretenden Schwierigkeiten oder technisch-organisatorischen Notwendigkeiten Veränderungen, auch struktureller Art, an den Gebäuden und an den einzelnen Immobilieneinheiten, die hier Gegenstand sind, vorgenommen werden können.

Es wird Aufgabe der Bauleitung und des Auftraggebers sein, dass diese Änderungen dem Käufer - soweit möglich - keine Unannehmlichkeiten verursachen.

Es wird hervorgehoben, dass jede vom Kunden gewünschte Variante, die zu einer von der nachstehenden Beschreibung abweichenden Verteilung der Wohneinheiten oder einer Veränderung der Feinbearbeitungen führt, im Vorfeld mit den von dem Bauherrn beauftragten Technikern vereinbart werden muss (in Bezug auf die Projektierung und die Kosten). Dies muss in Zeiträumen stattfinden, die den verschiedenen Bauphasen angemessen sind. Diese Fristen werden von Mal zu Mal definiert und mit den Käufern selbst und der Bauleitung vereinbart.

Es wird darüber hinaus auf das totale Zugangsverbot seitens des Käufers oder der von ihm beauftragten Personen auf der ganzen Baustelle hingewiesen. Ausgenommen nach Vereinbarungen mit dem Bauherrn und in jedem Fall begleitet von Technikern oder Verantwortlichen, die von dem Bauherrn beauftragt worden sind.

#### **1. ALLGEMEINES**

Das neue Bauprojekt wird sich in der Gemeinde Serra Sant’Abbondio (PU) befinden und sieht die Konstruktion von Apartments in einem im alten Stil restaurierten Gebäude vor. Mit großem gemeinsamen Park und Autostellplätzen (Eigentum).

#### **2. AUSGRABUNGARBEITEN**

Die Renovierung des alten Landguts, in dessen Innerem die Apartments entstehen werden, sieht die Rekonstruktion des neuen Baus vor. Die auszuführenden Ausgrabungen werden durchgeführt, um eine Installationsebene von etwaigen neuen Fundamenten vorzubereiten und um geeignete belüftete Packlagen auszuführen.

#### **3. AUFFÜLLUNGEN**

Auffüllungen zwischen den Fundamenten oder dem Außenmauerwerk bis zum Erreichen der Gartenhöhe werden mit geeignetem Material, auch dem aus den Grabungen stammenden, ausgeführt.

#### **4. UNTERFANGUNGEN UND FUNDAMENTE**

Vor der Schüttung des Fundaments wird im Bereich der Ausgrabungen eine Schicht Magerbeton ohne Hilfe von Betonschaltungen ausgeführt.

Die Natur des Terrains berücksichtigend, in einigen Fällen am Hang, können Stützmauern aus Stahlbeton verwendet werden, bis zum Erreichen der idealen Höhe für die Anfertigung des Erdgeschosses, auf fortlaufenden Fundamenten gebaut und so projektiert, dass sie dem Erddruck widerstehen. Tiefe, Abschnitte und Dosierung des Betons, so wie Abschnitt und Typ des Betonstahls werden von dem berechnenden Ingenieur aus den vorgesehenen Projekten und von der Bauleitung abgeleitet. Dies geschieht in Abhängigkeit von der Überprüfung des Terrains bei durchgeführten Grabungen oder durch geologische Untersuchungen, die vor den strukturellen Berechnungen ausgeführt wurden.

## **5. GEWERKE AUS STAHLBETON**

Alle Werke aus Stahlbeton, die Teil des in Auftrag gegebenen Werks sind, werden auf der Grundlage der Stabilitätsberechnungen ausgeführt und mit Ausführungszeichnungen versehen. Alles von einem Ingenieur oder zugelassenem Architekten, vom Bauherrn beauftragt, verfasst und unterschrieben.

## **6. MAUERWERKE**

Die neuen Außen-Abdichtungsmauern werden mit doppelter Wand aus Ziegelsteinen mit einer dazwischen liegenden die Wärme und die Akustik dämmenden Platte in Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Gesetznormen errichtet. Diese Abdichtung kann eventuell nach Wahl der Bauleitung durch tragende wärmeisolierende Mauern ersetzt werden.

## **7. DECKEN**

Die Decken der Zwischengeschosse sind gemäß der Dimensionierung des Projektes in einer gemischten Struktur aus Beton und Massivholz vorgesehen, vervollständigt mit Sekundärträgern mit abgehobelten, gebürsteten und zuvor beidseitig mit Antiwurm- und Antischimmelmittel behandelten Platten, mit oberer Dichtungsschicht aus Stahlbeton mit Versteifungseisen und elektroverschweißtem Netz, von dem unteren Blindboden mittels der Verlegung der Polyethylen-Folie geeignet isoliert, mit den Holzdeckenträgern durch geeignete Eisenwaren verankert, gemäß den in der Statik festgelegten Dimensionierungen und Modalitäten.

## **8. ABDECKUNG**

Das Dach des Baus wird geneigte Dachflächen haben. Die Struktur der Abdeckung wird aus Holz mit lamellenförmigen Firstbalken und Deckenträgern aus Massivholz bestehen, mit angemessener Wärmeisolierung geeigneter Dicke. Die Dachabdeckung wird aus antikisierten Dachziegeln zusammengesetzt sein.

## **9. INTERNE TEILER**

Die internen Zwischenwände der Wohneinheiten werden mit Lochsteinen einer Dicke von 8 cm gebaut.

## **10. ISOLIERMATERIALIEN UND ABDICHTUNGEN**

Außenmauerwerke: Die Außenmauerwerke des Baus werden mit wärmeisolierenden und zugleich die Akustik dämmenden Platten, wie von den Bestimmungen vorgeschrieben, isoliert. Die in den Abdichtungen eingefügten Pfeiler und die Absätze aller Decken werden angemessen isoliert, um Wärmebrücken zu eliminieren.

Vertikale Stützwände gegen die Erde: Etwaige Außenmauerwerke gegen die Erde (wie unter Punkt 4 spezifiziert) mit direktem Kontakt zum Erdreich werden durch einen Mantel geeigneter Stärke, der auf der Installationsebene haftet, und einen Schutzmantel mit "rotoli tipo fondatine" undurchlässig.

## **11. INTERNER VERPUTZ**

Die Wände aller Räume werden mit Oberputz versehen. In den Bädern und in den Küchen wird auf den Teilen der Wände Rohputz aufgetragen, die gekachelte werden, während auf den restlichen Wänden Putz aufgetragen wird.

## **12. EXTERNER VERPUTZ**

Die Außenfassaden werden mit altem lokalen Stein verkleidet. Wo die Außenfassaden nicht verkleidet werden, wird Oberputz für Außenmauern und der Anstrich für Außenmauer aufgetragen (die Fassadenfarbe wird von dem Bauherrn und der Bauleitung festgelegt und falls erforderlich mit Genehmigung der zuständigen Gemeindeorgane).

## **13. UNTERBAUTEN**

Die Unterbauten der Geschosse, die geeignet sind, um einen Keramikfußboden zu tragen, werden mit Zementmörtel zu einer perfekten Fläche gestaltet.

## **14. GEWERKE AUS MARMOR**

Die Fenster und die Fenstertüren werden mit Schwellen und Fensterbänken aus extraharten Steinplatten Serena ausgestattet.

## **15. GEWERKE AUS EISEN**

Türen der Heizkesselräume: die Türen von etwaigen externen Heizkesselräumen werden aus Eisen gefertigt, mit einer Farbe nach Wahl der Bauleitung gestrichen und mit Türklinke und Schloss vervollständigt.

Schiebetore und Eingangspforten: Das Schiebetor wird aus lackiertem Eisen mit einem oder zwei Flügeln und mit einfachem Entwurf sein. Es wird montiert geliefert werden, vorbereitet für die Zulassung. Die Eingangspforten werden aus lackierten Eisen mit einfachem Entwurf sein, vervollständigt mit elektrischem Schloss.

Interne Treppen mit Geländer zu den Apartments: die Treppen aus Holz und Metall werden selbsttragend und leicht sein.

Interne Treppengeländer zu den Apartments: interne Treppengeländer zu den Immobilieneinheiten werden aus Holz (Querschnitt und Entwurf werden von der Bauleitung festgelegt) gefertigt. Etwaige Kundenwünsche von Geländern mit vom Leistungsverzeichnis abweichendem Entwurf und/oder Endausführungen müssen im Vorfeld erfragt und von den von dem Bauherrn beauftragten Technikern berechnet werden.

## **16. KLEMPNERARBEITEN**

Die Dachrinnen, die Blechabdeckungen, die Regenrohre und alle Klempnerarbeiten werden aus Kupfer mit Abschnitten und Verläufen gefertigt, die von der Bauleitung angegeben werden.

## **17. HYDRAULIK**

Trinkwassernetz: die Anlage wird aus einem Zuleitungs- und Verteilungsnetz des Trinkwassers und aus Sanitäreinrichtungen, komplett mit Zubehör, bestehen. In den verschiedenen Unterkünften wird man mit der Bildung eines doppelten Wasserverteilungsnetzes (Kalt- und Warmwasser) mit Polyäthylen-Leitungen, komplett mit Verbindungen, Klammern und sonstigem Notwendigen fortfahren.

Kanalisation und Abwassersystem: das Schmutzwasser wird in eigens vorgesehenen vertikalen und horizontalen Leitungen mit geeignetem Durchmesser für die Bäder und die Küchen abgeleitet. Sie sind alle mit Kreuzstücken, Krümmern und was sonst noch notwendig ist, versehen. Alle Bodenabflüsse werden mit PVC-Rohrleitungen Exhalation bis zur Abdeckung haben. Längs des Schmutzwassernetzes werden Inspektionsschächte in Betrieb genommen. Das Sammelnetz des Schmutzwassers und des Regenwassers wird nach den Gemeindevorschriften angelegt.

Gasanlage mit Gasflaschen: die Anlage für die Gaszuführung wird bei den Zählern beginnen, die in eigens vorgesehenen Nischen untergebracht sind (die Anordnung wird von den Gasanbietern und der Bauleitung vereinbart) und wird mit den notwendigen Verbindungsstücken enden, um das Netz mit dem Gasherd und dem Heizkessel zu verbinden. Die Rohrleitungen werden aus Polyäthylen für die externen Verbindungen und in Kupfer für die sichtbaren Abschnitte an der Außenfassade und im Inneren der verschiedenen Immobilieneinheiten sein.

Sanitär- und Heizungsanlage: Die Bäder werden mit Sanitäreinrichtungen (Waschbecken, Klosettbecken und Bidet) der Marke Ideal Standard (oder einer ähnlichen Marke) Modell Tesi ausgestattet. Armaturen von Ideal Standard (oder einer ähnlichen Marke) Modell Ceraplan verchromt. Dort, wo Badewannen vorgesehen sind, werden sie von der Marke Albatros (oder einer ähnlichen Marke), Modell Erica sein. Dort, wo Duschen vorgesehen sind, werden sie von der Marke Pozzi Ginori (oder einer ähnlichen Marke), Modell Naviglio sein.

Jede von dem Kunden gewünschte Änderung bezüglich der Anzahl, des Modells oder der Marke der Sanitäreinrichtungen und der Armaturen muss im Vorfeld mit den vom Bauherrn beauftragten Technikern vereinbart und berechnet werden.

Insbesondere muss die Käuferseite etwaige hängende Sanitäreinrichtungen in Übereinstimmung mit der Definition der Zwischenwände mit der Bauleitung absprechen und vereinbaren, um die notwendigen Mauerwerkvorrichtungen für die Anbringung dieser Einrichtungen vorsehen zu können.

Die Heizungsanlage, autonom mit Heizkessel, wird mit Radiatoren versehen.

## **18. ELEKTRISCHE ANLAGE**

Die elektrische Anlage jeder Immobilieneinheit wird bei dem ENEL-Zähler starten, der in geeigneten Nischen untergebracht worden ist.

In den externen und internen Abschnitten wird der Strom durch gewellte PVC-Leitungen mit geeignetem Durchmesser fließen und die Leitungen werden unter die Fußböden oder in das Mauerwerk eingelassen. Es wird eine Schalttafel innerhalb der Immobilieneinheit angebracht, die mit einem Differenzial-Hauptschalter und Leistungsschutzschaltern versehen ist.

Die Steuerungseinrichtungen (Kontakteinsätze und elektrische Platten) der Marke Legrand mit zu definierender Farbe werden in der unten angegebenen Menge geliefert und eingebaut. Die Veränderung der Anzahl der Lampenanschlüsse und/oder der Steckdosen oder die Nachfrage nach unterschiedlichem Material muss mit den von dem Bauherrn beauftragten Technikern vereinbart werden, auch in Hinblick auf die Kosten.

## **19. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

Externer Bodenbelag: auf einem Betonfundament mit frostbeständigen und rutschfesten Feinsteinzeugfliesen realisiert.

Belag der Zugangswege: aus Feinkies angelegt.

Fußbodenbelag im Inneren der Apartments: Format 30x30 oder 33x33 Steinzeug Monocottura oder Glasfeinsteingut der 1. Wahl, gerade und eng verlegt (nach Wahl des Kunden aus dem Leistungsverzeichnis).  
Verkleidung der Bäder und Küchen: Format 20x20 oder 20x25 Steinzeug Bicottura der 1. Wahl, gerade und eng verlegt (nach Wahl des Kunden aus dem Leistungsverzeichnis).

Anmerkung: Bäder Kachelhöhe 2.00 m – Küchen Kachelhöhe 1.60 m x Länge 3.00 m.

Was die Fußböden und die Verkleidungen der jeweiligen Immobilieneinheiten betrifft, wird die Käuferseite in von unseren Technikern festgelegten Zeiten bei dem Fußbodengeschäft Bauherrn eine Wahl treffen müssen. Es wird ein technisches Datenblatt ausgefüllt, in dem die getätigte Auswahl, die Kosten und die Mengen bezüglich des Extra-Leistungsverzeichnisses wiedergegeben werden.

Die kleinen Sockel in den Apartments werden geliefert und in Holz verlegt, ähnliche Farbe wie die Innentüren, in allen Räumen ausschließlich der Bäder und der Küchen.

## **20. OPERE DI FALEGNAMERIA**

Außenfenster und -türen: es werden Fenster und Türen aus schwedischem Kiefernholz geliefert und eingesetzt, mit abgerundetem Profil mit Einfachglas der Dicke von 85 x 58 mm, mit Schädlingsbekämpfungsmittel und ökologisch mit Wasser behandelt. Versehen mit geeigneten Eisenwaren zur Bewegung und zum Verschluss. Die Glaskammer der Fenster ist 20 mm (4/12/4) stark. Die Messing-Griffe der Fenster werden mitgeliefert und eingesetzt.

Die dunklen externen Rahmen aus Kiefernmassivholz, nussbraun gestrichen, Dauben-Modell, von einer Endstärke von 45 mm, mit Schädlingsbekämpfungsmittel und ökologisch mit Wasser behandelt. Vollständig mit Schließvorrichtung und Zubehör.

Eingangstüren: Externe gepanzerte Türen, komplett mit Blindstock mit zu mauernden Zargen, externe Verkleidung aus Mehrschicht-Leisten, nussbraun gestrichen. Innenverkleidung glatt Tanganika, Klinken aus bronziertem Aluminium, Türspion, Kälteschutzleiste.

Innentüren der Immobilieneinheiten: Die blinden Innentüren aus Nussholz Tanganika, vollständig mit Außendichtungen auf dem Rahmen, Messinggriff und –beschlägen. Etwaige Veränderungen gegenüber dem Leistungsverzeichnis (Schiebetüren, Verspiegelungen, verschiedene Modelle und/oder Farben) müssen im Vorfeld mit den vom Bauherrn beauftragten Technikern vereinbart und berechnet werden.

## **21. EXTERNE GEWERKE**

Einzäunungen: das Eigentum wird eingezäunt.