

Bauleistungsbeschreibung Einfamilienhäuser - mit Keller -

Stand 29.01.2020

gültig für das Bauvorhaben „Garden Village“, Artlenburger Landstraße 31, 21339 Lüneburg, BV-Nrn. 61427-61430

Legende:

Sie = AG = Auftraggeber = Erwerber = Käufer

Wir = AN = Auftragnehmer = Bauherr = Bauunternehmer = Verkäufer

EnEV = Energieeinsparverordnung in der aktuellen gültigen Fassung

EEWärmeG = Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

1. DIE PLANUNG UND ALLGEMEINE LEISTUNGEN

1.1 Hausplanung

Ihre Immobilie haben wir bereits im Vorfeld weitgehend vorgeplant. Sie erwerben ein fertig geplantes Haus mit durchdachtem Grundriss, hoher Energieeffizienz und hochwertigem Ausstattungsstandard.

Der Nachweis des vereinbarten Energieeinsparstandards als KfW-Effizienzhaus 55 und der EnEV wird entsprechend der gewählten Bauart des Hauses erstellt. Ihr Haus wird einer Luftdichtheitsprüfung (Blower-Door-Test) unterzogen. Der vereinbarte Energieeinsparstandard als KfW-Effizienzhaus 55 wird in einer Energiebedarfsberechnung dokumentiert.

Bei der Errichtung eines KfW-Effizienzhauses 55 ist der Auftraggeber verpflichtet, eine fundierte Fachplanung und qualifizierte Begleitung durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

Der vom Auftragnehmer zu beauftragende Sachverständige hat folgende Leistungen zu erbringen:

- Entwicklung und planerische Umsetzung eines energetischen Gesamtkonzepts für den baulichen Wärmeschutz und die energetische Anlagentechnik sowie Durchführung der Effizienzhausberechnung, ggf. Beratung zu Umsetzungsmöglichkeiten
- Die Planung zur Minimierung von Wärmebrücken (Wärmebrückenkonzept) und zur Gebäudeluftdichtheit (Luftdichtheitskonzept) erbringen
- Die Notwendigkeit lüftungstechnischer Maßnahmen prüfen (z. B. unter Anwendung der DIN 1946-6) und den Bauherrn über das Ergebnis informieren. Die Veranlassung der Umsetzung lüftungstechnischer Maßnahmen verantwortet der Bauherr.
- Das geplante energetische Niveau auf dem KfW-Formular "Bestätigung zum Antrag" bestätigen
- Bei Ausschreibung bzw. Angebotseinholung mitwirken sowie die Angebote auf Übereinstimmung mit Umfang und Qualität der geplanten energetischen Maßnahmen prüfen
- Vor Ausführung der Putzarbeiten bzw. Aufbringen späterer Verkleidungen mindestens eine Baustellenbegehung zur Sichtprüfung energetisch relevanter, insbesondere später nicht mehr zugänglicher Bauteile (wie z. B. wärmeschutztechnischer Bauteilaufbau) sowie der Umsetzung des Wärmebrückenkonzepts, des Luftdichtheitskonzepts und der Anlagenteile durchführen
- Die Umsetzung lüftungstechnischer Maßnahmen (sofern durchgeführt) prüfen
- Die Durchführung einer Luftdichtheitsmessung prüfen
- Die eingebauten Materialien, Produkte und Komponenten an der Gebäudehülle und der energetischen Anlagentechnik auf Übereinstimmung mit den nach der Effizienzhausberechnung geplanten energetischen Maßnahmen prüfen
- Die energetisch relevanten Gebäudeparameter dem Heizungsbauer zur Dimensionierung der Heizungsanlage (und ggf. der thermischen Solaranlage) übergeben, den Nachweis des hydraulischen Abgleichs und der Einregulierung der Anlage (ggf. Heizungs- und Lüftungsanlage) prüfen, die Übergabe der energetischen Anlagentechnik prüfen (ggf. mit ergänzender technischer Einweisung)
- Die energetische Fachplanung und die Begleitung der Baumaßnahme dokumentieren
- Die Umsetzung des geförderten Vorhabens auf dem KfW-Formular "Bestätigung nach Durchführung" nach Hausübergabe bestätigen
- Den Energieausweis nach Abschnitt 5 EnEV für das fertig gestellte Gebäude ausstellen und nach Hausübergabe übergeben.

1.2 Bemusterung

Ihr Haus wurde bereits im Zuge der Planung und im Vorfeld Ihres Immobilienkaufs mit einer hochwertigen Ausstattung vormustert. Auch Ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche zur Ausstattung des Hauses finden Einzug. Für diese Detailabstimmung bieten wir Ihnen ein Bemusterungsgespräch an, in dem Sie je nach Bautenstand und Vorbeauftragung/-Fertigung der Hersteller abweichend von den Festlegungen der Baubeschreibung Ihre individuelle Ausstattung durch einzelne Gewerke festlegen können. Die von Ihnen getroffenen Festlegungen werden schriftlich und zeichnerisch dokumentiert, kostenmäßig erfasst und ggf. in Zusatzaufträgen vereinbart.

1.3 Bauantrag

Wir erstellen für den Bauantrag die erforderlichen Bauzeichnungen und Berechnungen. Diese Unterlagen werden nach Fertigstellung von uns an die zuständige Baubehörde übergeben. Die von uns erarbeiteten Antragsunterlagen umfassen alle für die Erlangung der Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen.

Im Rahmen der Bauantragsstellung erledigen wir alle erforderlichen Behördenkontakte. Baugenehmigungsgebühren, amtliche Kosten für Vermessung und Katasterunterlagen, sowie die Kosten der katasteramtlichen Einmessung des fertiggestellten Hauses und der Abmarkung der Parzellengrenzen sind im Vertragspreis enthalten.

1.4 Bauleitung

Die vereinbarte Bauleistung wird durch uns mit einer qualifizierten Bauleitung vor Ort gewährleistet. Eine leistungsfähige EDV, die alle erforderlichen Informationen zu allen beteiligten Architekten, Ingenieuren, Handwerkern, Lieferanten und Kaufleuten liefert und abrufen, unterstützt die örtliche Bauleitung bei dem qualitativen und terminlichen Controlling. Gemeinsame Baustellentermine vereinbaren Sie auf dem direkten Weg mit Ihrer Bauleiterin oder Ihrem Bauleiter.

2. DAS BAUGRUNDSTÜCK

2.1. Grundstücksanalyse

Wir analysieren die spezifischen Gegebenheiten des Grundstückes im Hinblick auf Planung und Umsetzbarkeit der Bauleistung. Im Rahmen dieser Grundstücksbegehung überprüfen wir auch die Schmutz- und Regenwasserentsorgung mit den Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen.

Die Überprüfung des Baugrundes in Bezug auf die Tragfähigkeit erfolgt durch die Einschaltung eines Geologen. Die Baugrunduntersuchung erfolgt i.d.R. auf der Grundlage von Rammkernsondierungen oder Kleinrammbohrungen. Weiterhin erstellt der Auftragnehmer von dem Grundstück ein Höhennivellement (topografische Geländeaufnahme). Mit dieser Erstellung kann das Haus sicher und präzise auf dem Grundstück eingefügt werden.

2.2. Bebaubarkeit

Wir liefern Ihnen ein mit dem vertraglich vereinbarten Gebäude bebaubares Grundstück. Für eine weitergehende Bebauung z.B. durch weitere Nebenanlagen oder Erweiterungen sowie für Nutzungsänderungen übernehmen wir keine Gewähr. Gleiches gilt für die spätere Errichtung von Außenanlagen oder Einfriedungen durch den Erwerber. Diesbezüglich verweisen wir auf ggf. gültige Regelungen im Bebauungsplan, in sonstigen örtlichen Satzungen oder im Nachbarschaftsrecht sowie nach den einschlägigen gültigen Bauvorschriften, die ggf. einzuhalten sind.

2.3. Baustelleneinrichtung

Stellung sowie der Auf- und Abbau von Gerüsten erfolgen im Rahmen der Erstellung des Bauvorhabens. Mobiltoiletten werden gestellt und anschließend entsorgt.

Die notwendigen Baustellenverkehrsflächen richten wir für die Erstellung des Bauvorhabens in geeigneter Form ein. Die Erstellung der Baustraße und der Arbeits-/Lagerflächen, die Demontagen von Freileitungen, Zäunen etc. sowie evtl. die Baustellensicherung (Bauzaun, Baugrube) werden wir erforderlichenfalls veranlassen. Eventuell entstehende Kosten übernimmt der AN.

Für die Erstellung des Bauwerkes stellen wir Baustrom und -wasser auf der Baustelle bereit. Verpackungsmaterialien (Folien, Pappe, Paletten usw.) von Baustoffen, die während der Bauzeit auf dem Baugrundstück angefahren werden sowie im Verlauf der Bauarbeiten anfallende Baustoffreste, werden im Rahmen einer aktiven Umweltschutzpolitik fachgerecht entsorgt.

2.4. Gebäudeabsteckung

Die Einmessung, die Feinabsteckung und die Erstellung eines Schnurgerüstes erfolgen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Dieser Fachingenieur wird von uns beauftragt. Erforderliche Abstimmungen mit dem Vermessungsingenieur werden von uns vorgenommen. Die Höhenlage des Gebäudes bezogen auf den Erdgeschoss-Fußboden und die Sockelhöhe erfolgt durch uns nach den Festsetzungen der Baugenehmigung und den örtlichen Gegebenheiten.

2.5. entfällt

2.6. Ver- und Entsorgung / Hausanschlüsse

Schmutzwasser:

Die Gebäudeanschlussleitungen (Schmutzwasser) der Wohngebäude werden an den Kanal des Privatwegs bzw. direkt an den Übergabeschacht des Gesamtgebietes angeschlossen. Vorgeschaltet sind auf den Grundstücken jeweils Übergabeschächte. Die Entwässerung der BV Nr. 61430 und 61433 erfolgt über Doppelpumpstationen mit Anschluss an das Freigefällesystem. Die jeweilige Steuereinheit wird in dem zugehörigen Hausanschlussraum des Wohngebäudes eingebaut. Dieser Kanal wird in den Privatweg trassiert und dort an die erforderliche Schmutzwasser-Pumpstation angeschlossen. Die Steuereinheit und der Gemeinschaftszähler der Pumpstation wird in einem Kunststoffgehäuse an dem Privatweg untergebracht. Über eine Druckrohrleitung wird das anfallende Schmutzwasser in einen Übergabeschacht vor der Artlenburger Landstraße gefördert. Mit einer Erschließungs-Anschluss-Leitung von diesem Übergabeschacht an den öffentlichen Schmutzwasserkanal wird die Verbindung an das öffentliche System hergestellt.

Regenwasser:

Das anfallende Dachflächen- und Deckenwasser wird gemäß der Entwässerungsgenehmigung in einen dem Wohngebäude zugeordneten Sickerschacht geführt. Das Verkehrsflächenwasser (Stellplätze/Grundstückszufahrten) wird in begrünten Sickermulden gesammelt und dort zur Versickerung gebracht.

Hausanschlüsse:

Die Hausanschlüsse werden grundsätzlich im Hausanschlussraum eingeplant. Der AN beantragt und liefert die Hausanschlüsse für Strom, Trinkwasser sowie Telefon.

Die termingerechte Bereitstellung und Montage der Hausanschlüsse und ggf. Leerrohre für Strom, Wasser, Telefon obliegen dem AN. Die sog. Hausanschlusskosten sind in dem Vertragspreis enthalten.
In der Hausübergabe werden die Zählerstände aufgenommen, anhand derer der Käufer die Ummeldung der Versorgungsverträge bei den jeweiligen Versorgungsträgern umgehend vornimmt.

Nicht enthalten sind Anschlusskosten für Kabelfernsehen oder sonstiges Daten-(Glasfaser)-kabel. Die erforderlichen Anschlussnutzerverträge für den Telefon- und ggf. Kabelanschluss werden durch den Käufer rechtzeitig bei dem jeweiligen Netzbetreiber gestellt, andernfalls können diese Anschlüsse ggf. nicht bzw. nicht rechtzeitig bereitgestellt werden.

Versorgung Strom:

Der zuständige Stromversorger errichtet auf dem Flurstück 10/468 (BV-Nr: 61434) ein Trafohaus. Weiterhin wird durch den Stromversorger auf dem Flurstück 10/465 (BV-Nr: 61431) ein Verteilerkasten errichtet.

3. DER KELLER

3.1 Erdarbeiten - Keller

Der Mutterboden wird im Bereich des Hauses und im erforderlichen Arbeitsraum bis zu einer Stärke von ca. 30 cm abgetragen und auf dem Grundstück seitlich zur Wiederverwendung gelagert. Anschließend wird die Baugrube maschinell ausgehoben. Überschüssiger Boden wird abgefahren und / oder entsorgt.

3.2 PE-Folie - Keller

Auf der Baugrubensohle wird eine druckfeste Untersohlendämmung d=12 cm mit PE-Folie als Trennlage verlegt.

3.3 Bodenplatte - Keller

Die Bodenplatte wird aus Beton in C20/25 hergestellt. Die Bemessung der Bodenplatte erfolgt gemäß der statischen Berechnung. Die Oberfläche der Bodenplatte ist roh abgezogen. Die Anschlussbewehrung für die zu montierenden Kelleraußenwände ist laut Statik ebenfalls eingebaut.

3.4 Erdungsanlage - Keller

In die Kelleraußenwand wird eine Durchführung aus Edelstahl für den Erdungsanschluss eingebaut. Der Ringanker aus Edelstahl wird geliefert und im Arbeitsraum verlegt. Es erfolgt ein fachgerechter Anschluss der Leitung an die o.g. Wanddurchführung.

3.5 Kelleraußenwände

Die Außenwände werden als Elementwände aus zweischaligen Betonfertigteilen in C25/30 erstellt. Die Wandstärke wird nach statischem Erfordernis und Festlegung durch den Auftragnehmer festgelegt. Der Zwischenraum der Elementwände wird auf der Baustelle mit Transportbeton ausgegossen, mit dem Vorteil eines fugenlosen Betonkerns. Die Elemente sind beidseitig schalungsglatt mit sichtbaren Wandfugen. Diese sind nicht verspachtelt.
Die erdbedeckten Kelleraußenwände erhalten außenseitig eine Perimeterdämmung mit ca. 14cm Stärke. Freiliegende Kellerwände im Bereich der Kellerterrasse erhalten die gleiche Dämmung und Putz wie das Erdgeschoss.

3.6 Innenwände - Keller

Bei den Innenwänden handelt es sich um Betonwände in C20/25 einschließlich eingebauter Bewehrung. Die Türöffnungen sind abgeschalt. Die Wände sind einseitig schalungsglatt und einseitig geschleibt mit verspachtelten Wandfugen.

3.7 Geschosshöhe - Keller

Die lichte Rohbauhöhe des Kellers beträgt ca. 2,625 m.

3.8 Kellerdecke - Keller

Die Kellerdecke wird als Großflächendecke in C20/25, gem. statischer Berechnung hergestellt. Die Unterseite der Decke ist schalungsglatt. Die Plattenfugen in Keller 1 / HAR werden nicht verspachtelt.

3.9 Aussparungen - Keller

Alle notwendigen Aussparungen in der Kellerdecke und den Wänden, zur Durchführung von Ver- und Entsorgungsleitungen, werden hergestellt und anschließend geschlossen.

3.10 Kellerfenster - Keller

In den Kelleraußenwänden werden Kunststoffenster (Farbe aussen grau 7155-05, innen weiß) ca. 1,01/63,5 cm (Rohbaumaß) einschl. Dreischeiben-Wärmeschutzglas eingebaut, ohne Rollläden und ohne Fensterbank. Die Anzahl der Fenster ist durch den Vertragsgrundriss bestimmt.
Der Kellerraum 3 erhält ein bodentiefe 2-flügeliges Fensterelement mit einem elektrisch betriebenen Aufsatzrolladen.

3.11 Lichtschächte - Keller

Es werden weiße druckwasserdichte Kunststoff-Lichtschächte vor den Kellerfenstern angebracht. Die Abdeckung der Kellerlichtschächte erfolgt durch ein Sicherheitsglasabdeckung. Es erfolgt kein Anschluss an die Regenwasserentwässerung.

3.12 Abdichtung - Keller

In Abhängigkeit von der Beanspruchungs- und Nutzungsklasse werden die Elementwände und die Bodenplatte mit wasserundurchlässigem Beton einschließlich Bewehrung hergestellt und bilden die Flächenabdichtung der Kellerkonstruktion. Die systembedingten Fugen werden im erdangefüllten Bereich abgedichtet. Die Kellerkonstruktion einschließlich der Fugenabdichtung entspricht den Anforderungen der Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton „Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton (WU-Richtlinie)“, Ausgabe Dezember 2017.

3.13 Anfüllschutz - Keller

Zum Schutz der vertikalen Abdichtung wird im Zuge der Arbeitsraumverfüllungen (Erdarbeiten) eine Perimeterdämmung, Stärke ca. 14cm, angebracht.

3.14 Arbeitsraumverfüllungen - Keller

Nach Anbringen des Anfüllschutzes wird der Arbeitsraum mit dem vorhandenen Baugrubenaushub (falls dieser dafür geeignet ist, sonst durch geeignetes, durch den AN neu anzulieferndes Verfüllmaterial) wieder aufgefüllt und maschinell verdichtet.

3.15 Innenputz- / Spachtelarbeiten - Keller

In den Kellerräumen Keller2 und Keller3 werden die Wandinnenseiten tapezierfähig hergestellt. Die Deckenuntersichtflächen und die Oberflächen der Stahlbeton-Elementwände sind schalungsglatt, die Deckenfugen in diesen Räumen werden verspachtelt. Nebenleistungen des Malergewerkes sind vom AG zu erbringen.

3.16 Estricharbeiten - Keller

Im gesamten Keller wird ein wärmedämmender, schwimmender Energiesparestrich mit einer Gesamtaufbauhöhe von ca. 16,5 cm aufgebracht.

3.17 Innentreppe - Keller

Es wird eine freitragende farbgrundierte Zweiholmtreppe eingebaut. Die Holzstufen sind in Buche endbehandelt mit umweltfreundlichem Klarlack.

Hinweis: Farbabweichungen sind naturbedingt und stellen keinen Reklamationsgrund dar, Holz ist ein naturgewachsener Werkstoff.

3.18 Innentüren – Keller

Die Innentüren (Einlage als Röhrenspanplatte) und Türzargen erhalten eine hochwertige Weißlack Oberfläche mit gerundeten Kanten und werden einschließlich Futter und Bekleidung mit eingelegter Dichtung und Drückergarnitur mit Rosette eingebaut. Als Drückergarnitur ist „Hannover Leichtmetall naturfarbig“ vorausgewählt. Gehrungsfugen sind bei der Zarge wie ein Bleistiftstrich sichtbar.

In unseren Ausstellungen zeigen wir Ihnen die Vielfalt von möglichen Türausführungen.

3.19 Elektroinstallation - Keller

Der Kellerraum Keller I/ HAR erhält einen Deckenauslass mit Ausschaltung/ Steckdose, eine Steckdose zweifach und eine Netzwerkdose einfach. Die Installation erfolgt als Aufputzinstallation.

Der Kellervorraum (Treppenraum, Keller II) erhält einen Deckenauslass mit Kreuzschaltung/Steckdose als Unterputzinstallation.

Der Kellerraum Keller III erhält einen Deckenauslass mit Ausschalter/ Steckdose, 2 Steckdosen einfach, 1 Steckdose zweifach, 2 Steckdosen dreifach, 1 TV-Steckdose und eine Netzwerkdose zweifach als Unterputzinstallation

3.20 Versorgungsleitungen - Keller

Die Versorgungsleitungen für Elektro, Wasser und Telefon werden über eine Mehrsparten-Hauseinführung von den Versorgungsunternehmen durch die Außenwände in den Keller I/ HAR geführt. Die Abdichtung erfolgt durch den AN.

3.21 Entwässerung - Keller

Die Schmutzwasser-Entwässerungsleitungen des Hauses werden durch die Kellerdecke in den Keller und dann durch die Kelleraußenwand nach außen geführt. Sie werden an den Kanal des Privatwegs bzw. direkt an den Übergabeschacht des Gesamtgebietes angeschlossen und dort gem. der Entwässerungsgenehmigung an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen.

4. DIE WÄNDE

4.1. Außenwände

Die Außenwände werden aus porierten Hochlochziegeln, Dämmplatten mit einem Edelstrukturputz auf Silikonbasis, hydrophobiert, weiß hergestellt. Unser hochwertiger Putz auf Silikonbasis ist gegenüber Silikatputzen langlebiger, farbbeständiger und schmutzabweisender.

Der Wandaufbau setzt sich in den verputzten Bereichen wie folgt zusammen (von innen nach außen):

- Wohnraumputz
- Hochlochziegel
- Polystyrol-Dämmplatten (schwerentflammbar), elastifizierte Dämmplatten (EEPS), WLG 035, Stärke nach energetischer Berechnung
- weißer Edelstrukturputz auf Silikonbasis

Der Sockel wird mit einer Perimeterdämmung und Sockelputz im Farbton grau ausgeführt. Die Materialstärken werden in der Statik und der Wärmeschutzberechnung individuell definiert.

4.2. Innenwände

Die tragenden und aussteifenden Innenwände im Erd- sowie Obergeschoss, sowie alle nichttragenden Wände werden massiv aus Hochlochziegel entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. Abweichend hiervon können konstruktionsbedingt einzelne Wandstücke in Trockenbauweise hergestellt werden.

Stahlstütze:

Aus statischen Gründen wird im Erdgeschoss eine grundierte Stahlstütze, Durchmesser ca. 14cm, in dem Bereich zwischen den Räumen Küche und Wohnen eingebaut. (s. Grundrisszeichnung)

4.3. Geschosshöhe im EG

Die lichte Rohbauhöhe im Erdgeschoss beträgt mindestens ca. 2,75 m.

4.3. Geschosshöhe im OG

Die lichte Rohbauhöhe im Obergeschoss beträgt mindestens ca. 2,75 m. Bei den BV-Nr. 61431, 61432, 61433, 61434, 61436 beträgt die Geschosshöhe im Bereich des Treppenhauses und des Abstellraumes im OG ca. 2,34 m.

5. DIE GESCHOSSDECKEN

5.1. Stahlbetondecke

Die Geschossdecke über den Wohngeschossen wird als eine wärmespeichernde Stahlbetondecke in einer Stärke entsprechend der statischen Berechnung eingebaut. Die Deckenunterseite ist schalungsglatt. Die Elementfugen der Stahlbetondecke im EG und OG werden im Rahmen der Nacharbeiten verspachtelt inkl. Verfüllen und Glätten der Deckendurchbrüche. Die Deckenunterseite wird tapezierfähig dem Auftraggeber übergeben. Die Oberflächengüte der Verspachtelung entspricht der Qualitätsstufe Q2.

6. DAS DACH

6.1. Dachkonstruktion

Das Flachdach wird als Stahlbetondecke mit Gefälledämmung, horizontaler Abdichtung gegen Feuchtigkeit und Attika gemäß statischen Erfordernissen und den konstruktiven Festlegungen des Auftragnehmers ausgeführt.

6.2. Dacheindeckung

Das Flachdach wird als extensiv begrüntes Grasdach hergestellt. Als Vegetationsschicht wird ein Einschichtsubstrat eingebaut.

Balkon:

Die Stahlbetondecke der Dachterrasse wird mit Wärmedämmung und horizontaler Abdichtung gegen Feuchtigkeit ausgeführt. Als Belag werden Holzdielen aus Lärche verwendet. Die Dachterrasse erhält im Frontbereich als Absturzsicherung eine massive Brüstung mit Aluminiumabdeckung farbig in RAL 7001.

Auf der massiven Brüstung (BV-Nr. 61432 bis 61435) wird an der Südseite zusätzlich eine Verglasung, Glassorte klarglas weiß, eingebaut. Die Oberkante der Verglasung endet ca. 2,0 m (2,10 m bei BV-Nr. 61433) über dem Balkonbelag.

6.3. Regenrinnen / Fallrohre

Die Gefälledämmung auf den Flachdächern leitet das anfallende Regenwasser in verzinkte Wasserauffangkästen. Die erforderlichen Fallrohre in hochwertiger Titanzink-Ausführung werden gem. Entwässerungsgenehmigung auf dem kürzesten Wege an die Regenwassersickerschächte angeschlossen.

7. DIE FENSTER UND TÜREN

7.1. Haustür

Das Eingangstürelement besteht aus Kunststoff weiß, außen farbig grau beschichtet, ausgeführt als RAL-gütegeprüftes Profil mit 5-Kammersystem für optimale Wärmedämmung. Die Haustür mit moderner Griffstange in Edelstahl rund hat eine Drückergarnitur, Profilylinder und eine Dreifachverriegelung mit zwei Schwenkhaken. Die Seitenteile von Haustüren, sofern geplant, sind grundsätzlich festverglast. Die Glassorte ist klarglas weiß.

Für eine große Flügelstabilität sorgen verschweißte Eckverbinder sowie drei zweiteilige dreidimensional verstellbare Türbänder. Alle sichtbaren Beschlagteile sind weiß pulverbeschichtet, für eine maximale Farbbeständigkeit.

Der große Flügelüberschlag sorgt für optimale Dichtigkeit. Die Türschwelle wird thermisch getrennt ausgeführt.

7.2. Fenster

Die senkrecht stehenden Fenster werden in Kunststoff weiß, außen farbig grau beschichtet, mit RAL-gütegeprüftem 7-Kammerprofil, 88 mm Bautiefe, Stahlverstärkung und 3-Scheiben-Wärmeschutzglas fachgerecht entsprechend den Regeln der Technik montiert.

Alle sichtbaren Beschlagteile sind mit weißen Kunststoffabdeckungen versehen. Der Fenstergriff ist weiß pulverbeschichtet. Alle Fenster sind mit einem einbruchhemmenden Beschlag, bestehend aus Pilzkopfverriegelungen, Aufbohrschutz, Fehlbediensperre und einer Griffolive mit patentiertem Sperr-Mechanismus, der das Verschieben des Beschlages von außen erschwert, ausgestattet.

Es werden Wohnraumfenster (außer HAR/WC/Duschbad/Bad/Abstellraum/Kellerräume) mit einer Schallschutzverglasung 38 dB (BV-Nr. 61427-61432) und 42 dB (BV-Nr. 61433-61436) eingebaut.

Die Anzahl und die Rohbauöffnungsmaße der Fenster und Außentüren sind durch die jeweiligen Grundrisszeichnungen bestimmt. Die mit "F" in den Zeichnungen gekennzeichneten Fensterelemente sind festverglast. Bei zweiteiligen Fenstertüren wird ein Fensterflügel als Dreh-Kipp-Flügel vorgesehen. Das schmale Fenster in der Küche wird als Kippfenster vorgesehen.

7.3. Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke im Putzbereich und bodentiefe fest verglaste Fensterelemente im Erdgeschoss werden als Aluminium-Sohlbank, farbig beschichtet in RAL 7001, erstellt. Vor den bodentiefen zu öffnenden Fensterelementen im Erdgeschoss oder bei kombinierten Fensterelementen, bei denen mindestens ein zu öffnendes Element eingesetzt ist, wird eine Trittstufe hergestellt.

7.4. Innenfensterbänke

Fensterbänke im Bad werden im Rahmen der Wandverfliesung mit verflieset.

Alle anderen Fensterbänke werden in Werkstein (Kunststein) in „White Iceberg“ ausgeführt. Die Stärke der Bänke beträgt ca. 20 mm. Die Innenbänke sind je nach Einbausituation nach innen überstehend.

7.5. Sonnenschutzeinrichtungen

Die Grundlage einer optimierten Energieeinsparung ist die Ausrichtung der großen Fensterflächen Ihres Hauses Richtung Süden. Im Sommer bei großer Sonneneinstrahlung minimieren heruntergelassene Rollläden die Aufheizung der Räume. Ein Rollladen bietet Ihnen außerdem Nutzen in Form von Sicht-, Sonne-, Schall- und Kälteschutz sowie Einbruchhemmung und Verschattung.

Alle rechteckigen, senkrecht stehenden Fenster erhalten - sofern technisch lösbar - einen Aufsatzrollladen. Die Rollladenpanzer sind aus Aluminium, ausgeschäumt, im Farbton grau. Die Rollladenendschienen sind der Rollladenpanzerfarbe angepasst. Je nach technischen Abhängigkeiten kann eine Teilung des Rollladens erforderlich werden. Die Bedienung erfolgt mit elektrisch betriebenen Motoren, die Bedieneinheit befindet sich an der Zimmertür.

Die Anzahl der Rollläden bezieht sich immer auf die der Grundrisszeichnung (Vertragszeichnung) zugrunde liegenden rechteckigen senkrecht stehenden Fenster. Ausgenommen sind Haustür und Kellerfenster mit Lichtschächten.

7.6. Franz. Balkone / Außengeländer

Bei Häusern mit Außengeländern (siehe Vertragszeichnungen) kommt eine Rohrrahmenkonstruktion aus Edelstahl (Typ E02) zum Einsatz. Der Rahmen erhält senkrechte Füllstäbe. Als Handlauf kommt ein aufgesetztes Rundrohr zur Ausführung.

8. DER INNENAUSBAU

8.1. Trockenbauarbeiten

Zum Gewerk Trockenbau gehören erforderliche Rohrverkleidungen und werden gem. Grundrisszeichnung (Vertragszeichnung) hergestellt. Zum Trockenausbau zählen weiter die Vorwandinstallationen in den Bädern, soweit die Innenwände im Bad OG.

8.2. Spachtelarbeiten

Die Spachtelarbeiten der Trockenbauplatten (Gipskarton) werden im Rahmen des Trockenausbau in Leistung des Auftragnehmers mit erledigt. Die Oberflächengüte der Verspachtelung entspricht der Qualitätsstufe Q2. Die Dehnungs- und

Bewegungsfugen werden nicht verspachtelt. Im Rahmen der Malerarbeiten sind diese mit einem dauerelastischen Füllstoff vom Auftraggeber zu schließen.

8.3. Innenputz

In ausgebauten Wohngeschossen erhalten alle Wandinnenseiten der gemauerten Wände einen geglätteten Putz, Bäder erhalten einen für Feuchträume entsprechend zugelassenen Putz, inkl. erforderlicher Eckschutzschienen. Die Oberflächengüte der Putze entspricht der Qualitätsstufe Q2 (gewöhnliche Anforderungen an die Optik und Ebenheit). Nebenleistungen des Malergewerkes sind vom AG zu erbringen.

8.4. Estricharbeiten

In den Wohngeschossen wird ein wärme- und schalldämmender, schwimmender Estrich mit Randdämmstreifen und den erforderlichen Bewegungsfugen aufgebracht.

Die Gesamtaufbauhöhe des Energiesparestrichs im Erdgeschoss beträgt mit Lüftungsanlage ca. 16,5 cm und weist einen hervorragenden Dämm-Wert auf. Die genauen Materialstärken werden im Wärmeschutznachweis individuell für jedes Haus definiert. Die Gesamtaufbauhöhe des Estrichs in den ausgebauten Obergeschossen beträgt inkl. Fußbodenheizung und Lüftungsanlage ca. 13 cm.

Die Trockenzeit des Estrichs wird witterungs- und lüftungsbedingt beeinflusst. Vor dem Verlegen der Bodenbeläge in Eigenleistung durch den AG ist eine Feuchtigkeitsmessung durch den Bodenbeleger erforderlich. Die für die Bodenbeläge geforderten Feuchtigkeitsrichtlinien sind zu berücksichtigen. Für die Trocknungszeit des Estrichs sind im Rahmen der Bauzeitplanung 3 Wochen vorgesehen.

Die Bewegungsfugen (Schwindfugen) im Estrich kann der AG im Rahmen der Bodenbelagsarbeiten fachgerecht verschließen.

8.5. Fliesenarbeiten

Die Fliesenarbeiten werden von autorisierten Fachhandwerkern nach den Vorschriften und Richtlinien des Fliesenlegerhandwerks ausgeführt.

Bodenfliesen

Im Bad /Duschbad und Gäste-WC werden die Bodenfliesen in Dünnbettmörtel parallel zu den Wänden auf dem Estrich verlegt. Die Fugen werden zementgrau ausgeschlemmt. Sockelleisten sind nicht enthalten. Estrichflächen, die laut Baubeschreibung mit Bodenfliesen belegt werden, erhalten eine Rissbewehrung.

Wandfliesen

Die senkrechten Wände im Bad / Duschbad werden in einer Höhe bis ca. 2,00 m verfliest. Die Fliesen werden in Dünnbettmörtel angesetzt. Das Ausschleimen der Fliesenfugen erfolgt in hellgrau oder weiß.

Allgemein:

- Der Materialpreis der Fliesen beträgt bis zu EUR 25,-/m² inkl. Mehrwertsteuer.
- Es werden Fliesen mit den Kantenlängen > 12 cm und < 35 cm, alternativ im Fliesenformat 30/60 cm, angebracht.

Sonderverlegungen, Sondergrößen und Mehrverfliesungen sind im Rahmen von Zusatzvereinbarungen möglich.

Der vorgenannte Leistungsumfang bezieht sich auf die dem Basishaus zugrunde liegenden Räume und Raumflächen.

Anschluss- und Dehnungsfugen (außer Sockelleisten) werden elastisch verfugt. Der AN weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei diesen Fugen um Wartungsfugen handelt.

8.6. Maler- und Bodenbelagsarbeiten

Bodenbelagsarbeiten außerhalb der zuvor beschriebenen Flächen (Fliesenarbeiten) sowie Maler- und Tapezierarbeiten inkl. aller Nebenleistungen gehören nicht zum Leistungsumfang des AN und sind durch den AG, nach der Übergabe des Hauses, zu erbringen.

Vor der Ausführung dieser Arbeiten muss sichergestellt sein, dass die darunter liegende Konstruktion ausreichend ausgetrocknet ist. Wir empfehlen daher vor der Weiterbearbeitung die Durchführung einer Feuchtigkeitsmessung. Die geplanten Bewegungsfugen müssen bis zur kompletten Bauteilaustrocknung und zum Abschluss der Bauteilsetzung funktionsfähig erhalten werden.

9. DIE TREPPE UND DIE INNENTÜREN

9.1. Innentüren

Die Innentüren (Einlage als Röhrenspanplatte) und Türzargen erhalten eine hochwertige Weißlack Oberfläche mit gerundeten Kanten und werden einschließlich Futter und Bekleidung mit eingelegter Dichtung und Drückergarnitur mit Rosette eingebaut. Als Drückergarnitur ist „Hannover Leichtmetall naturfarbig“ vorausgewählt. Gehrungsfugen sind bei der Zarge wie ein Bleistiftstrich sichtbar.

In unseren Ausstellungen zeigen wir Ihnen die Vielfalt von möglichen Türausführungen.

9.2. Innentreppe

Bei Gebäuden mit mehr als einem Wohngeschoss wird zwischen den Geschossen eine Innentreppe eingebaut.

Es wird eine offene grundierte Stahlterasse als Zweiholmterasse eingebaut. Die Holzart der Treppenstufen und des Handlaufs ist Buche. Die Oberfläche ist mit umweltfreundlichem Klarlack endlackiert. Da Holz ein naturgewachsener Werkstoff ist, sind Farbabweichungen naturbedingt und stellen keinen Reklamationsgrund dar. In unserer Ausstellung sind eine Vielzahl verschiedener Treppenkonstruktionen aus Massivholz, Werk- oder Naturstein dargestellt, die mit einer Zusatzvereinbarung beauftragt werden können.

10. DIE HAUSTECHNIK

10.1. Elektroinstallation

Die gesamte elektrische Ausstattung wird mit der vorhandenen Fachkompetenz nach den neuesten VDE- und TAB-Vorschriften geplant und durch autorisierte Elektrofirmen ausgeführt. Um einen hohen Qualitätsstandard und eine lange Funktionalität zu garantieren, werden nur Elektromaterialien namhafter Hersteller eingesetzt.

Der Hausanschlusskasten und Zähler werden durch das örtliche Elektroversorgungsunternehmen geliefert und innerhalb des Hausanschlussraumes montiert. Die anfallenden Kosten sind im Kaufpreis enthalten.

Elektro-Ausstattung: Das eingesetzte hochwertige Schalter- und Steckdosenprogramm (Fabrikat Jung oder Busch-Jäger) in Alpinweiß kommt dem Trend zum klaren Einrichtungsstil entgegen.

Potentialausgleich: Potentialausgleichsschiene mit Fundamenterder

Zählerkomplettschrank: 2 Zählerplätze, 15 Sicherungsautomaten 1 pol., 1 Sicherungsautomat 3 pol., 2 FI-Schutzschalter, 1 SLS-Schalter, 1 Klingeltrafo, Überspannungsschutz

Wohn-/Wohnesszimmer:

2 Deckenauslässe mit Serienschaltung/Steckdose, 3 Steckdosen 1-fach, 1 Steckdose 3-fach, 1 TV-Steckdose, 1 Telefon-Steckdose

Kinderzimmer / Elternzimmer / Arbeiten / Gast / Studio:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung/Steckdose, 2 Steckdosen 1-fach, 1 Steckdose 3-fach, 1 TV-Steckdose

Ankleideraum / Abstellraum / MZR:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung/Steckdose, 1 Steckdosen 1-fach

Hausanschlussraum:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung/Steckdose, 1 Steckdose 1-fach, 1 Steckdose 1-fach für Waschmaschine, 1 Steckdose 1-fach für z. B. Wäschetrockner, 1 Heizungsanschluss

Küche:

1 Decken- und Wandauslass mit Serienschaltung/Steckdose, 2 Steckdosen 2-fach über der Arbeitsplatte, 1 Steckdose 1-fach für Kühlschrank, 1 Steckdose 1-fach für Dunstabzug, 1 Steckdose 1-fach für Geschirrspüler, 1 Herdanschlussdose

Bad Duschbad:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung/Lichtsignal (außen), 1 Wandauslass, 2 Steckdosen 1-fach

Gäste-WC:

1 Wandauslass mit Ausschaltung/Lichtsignal (außen), 1 Steckdose 1-fach

Windfang:

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 1 Steckdose 1-fach

Diele und Flur (Erdgeschoss):

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 1 Steckdose 1-fach, 1 Telefon-Steckdose

Diele und Flur (Ober-/Dachgeschoss):

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 1 Steckdose 1-fach

Eingangsbereich:

1 Wandauslass (außen) mit Ausschaltung (innen), Klingelanlage mit Klingeltaster beleuchtet und Gong

Terrassenbereich:

1 Wandauslass (außen) mit Ausschaltung (innen), 1 Außensteckdose mit Ausschaltung/Lichtsignal (innen)

Balkon/Loggia:

1 Wandauslass (außen) mit Ausschaltung (innen), 1 Außensteckdose mit Ausschaltung/Lichtsignal (innen)

LAN/Netzwerkdose:

4 LAN/Netzwerk Dosen 1-fach, 1 LAN/Netzwerkdose 2-fach

Rauchmelder:

Für erhöhte Sicherheit wird abhängig von der örtlichen Bauordnung in den Schlaf-, Aufenthaltsräumen (Elternzimmer, Kinderzimmer) und im Flur (EG/OG/DG) jeweils ein batteriebetriebener Rauchwarnmelder, zentral gelegen unter der Decke, eingebaut.

Die vorgenannte Beschreibung gilt raumbezogen, wie die Räume mengenmäßig in den jeweiligen Vertragsgrundrissen (Verkaufszeichnungen) dargestellt sind. Die Lage der Steckdosen stimmen Sie nach Ihren Vorstellungen vor Ort mit dem Handwerker ab. Lampen und Leuchtmittel sind nicht im Lieferumfang enthalten. Im Rahmen der Gewährleistung und der vorliegenden Vorschriften verweisen wir auf die Unterlassung unberechtigter Eingriffe durch Dritte.

Durch Einsatz des Wibutler Pro vernetzen Sie Ihre Rollläden mit einer intelligenten Systemsteuerung, die nicht nur Sicherheit, sondern auch Komfort bietet. Über Ihr eigenes Smartphone oder Ihren Tablet-PC mit bauseitigem Router ist die Bedienung über die kostenlose App ganz einfach. Die manuelle Betätigung über konventionelle Taster bleibt erhalten. Das Gesamtsystem basiert auf anerkannter und zuverlässiger Funktechnologie mit äußerst geringem Energieverbrauch und minimaler, kaum messbarer Funkbelastung. Die Zentraleinheit ist ein Home-Server, der auf die installierten Komponenten zugreift und diese über vordefinierte Einstellungen ansteuert. Mit Hilfe von integrierten Repeatern ist eine optimale Signalstärke zur Verwaltung aller Systemkomponenten gewährleistet.

10.2. Sanitärinstallation

Alle sanitären Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel und Qualitätsprodukte namhafter Hersteller. Die Sanitärobjekte werden in klassischem Weiß und die Armaturen in verchromter Ausführung montiert. Folgende Markenprodukte werden von uns verwendet:

- Einhebel-Mischbatterien: Ideal Standard - Serie Aura
- Sanitärobjekte aus Keramik: Keramag/Geberit – Serie Comfort
- Badewanne: Ideal Standard aus Acryl
- Duschwanne: Schedel Multistar Finish aus Acryl

Bad-Ausstattung

- Das Bad wird mit einer hochwertigen Acryl- Einbaubadewanne mit Wannenträger, ca. 180 x 80 cm, mit Mittelablauf, mit eleganter Ab- und Überlaufgarnitur sowie verchromtem Wannenfüll- und Brause- Einhebelmischer und einer Handbrause mit Schlauch ausgestattet.
- Es wird eine bodennahe Acrylduschwanne in moderner Form mit Wannenträger, ca. 90 x 90 cm eingebaut. Eine Einhebelmischbatterie, Wandstange mit Handbrause inkl. Brauseschlauch sind ebenfalls enthalten. Auf Grund der Vielseitigkeit des Angebots an Duschtrennwänden und Duschkabinen bieten wir Ihnen diese entsprechend Ihrer Bemusterung als Zusatzausstattung gerne an.
- Ein großer Waschtisch, ca. 65 cm breit, mit Halbsäule und mit verchromten Einhebelmischern wird montiert.
- Es wird ein Wand-WC als Tiefspüler, wandhängend, WC-Sitz mit mit Deckel und Edelstahlscharnieren, eingebaut. Die Ausführung erfolgt verdeckt in der Vorwandinstallation mit wassersparendem 2- Mengenspülkasten.

Duschbad-Ausstattung

- Die Waschtischanlage besteht aus einem Waschbecken, ca. 45 cm breit, mit Halbsäule und einem verchromten Einhebelmischer.
- Es wird ein Wand-WC als Tiefspüler, wandhängend, WC-Sitz mit Deckel und Edelstahlscharnieren, eingebaut. Die Ausführung erfolgt verdeckt in der Vorwandinstallation mit wassersparendem 2- Mengenspülkasten.

Anschlüsse in der Küche

- Für den bauseitigen Anschluss der Küchenspüle und des Geschirrspülers werden ein Warmwasseranschluss mit einem Eckventil, ein Kaltwasseranschluss mit zwei Eckventilen und ein Schmutzwasseranschluss auf Putz installiert.

Waschmaschinenanschluss

- Für den Anschluss Ihrer Waschmaschine werden ein Kaltwasserzapfhahn und ein Entwässerungsanschluss auf Putz installiert.

Außenzapfstelle

- Für das Gartenwasser erhalten Sie im Erdgeschoss an der Außenwand des Hausanschlussraumes (HAR) eine frostsichere, selbstentleerende Außenzapfstelle. Die Verlegung der Zapfstelle an einer anderen Stelle des Hauses ist gegen Aufpreis möglich. Die endgültige Ausführung bleibt der Durchsprache mit dem entsprechenden Handwerker vorbehalten.

Allgemein

- Die Rohrleitungen (Kalt- und Warmwasser) bestehen aus einem hochwertigen Mehrschichtverbundrohr, entsprechend der geltenden Trinkwasserverordnung. Die Dämmung erfolgt nach der EnEV.
- Ein DIN-DVGW geprüfter Wasserfilter wird von uns fachgerecht eingebaut.
- Mess-, Regel- oder Übergabeeinrichtungen innerhalb oder außerhalb des Gebäudes sind Leistungen des AN. Dieses gilt ebenfalls für Prüf- oder Bearbeitungsgebühren der Energieversorger.
- Sollte durch die Versorgungsunternehmen oder die örtlichen Gegebenheiten der Einbau eines Druckminderers oder zusätzlicher Sammelsicherungen erforderlich sein, so werden diese Kosten vom AN getragen. Abweichungen vom Standard sind mit einem Zusatzauftrag zu vereinbaren. Aufgrund der Bemusterung der Objekte weichen die gelieferten Objekte von den Darstellungen in den Bauzeichnungen ab. Accessoires können ebenfalls im Rahmen der Bemusterung gewählt und mit einem Zusatzauftrag vereinbart werden.

Zirkulationsleitung (BV-Nr. 61427-61430)

Es wird eine Zirkulationsleitung (zusätzliche Ringleitung) mit Pumpe und Zeitschaltuhr für die Warmwasserversorgung geliefert und eingebaut.

10.3. Heizzentrale

Es wird die Luft/Wasser-Wärmepumpe Wolf CHA bis 200 qm Wohnfläche vorgesehen.

Das Außengerät entzieht der Umgebungsluft gespeicherte Wärmeenergie und erwärmt sich dabei. Diese aufgenommene Wärme wird an das Innengerät übertragen. Die Montage des Außengerätes erfolgt mit einem Abstand von ca. 20 cm von der Fassade, angrenzend an den HAR, in unmittelbarer Nähe des Innengerätes.

Das Innengerät CHC wird im HAR aufgestellt und ist platzsparend in einem Gehäuse mit dem Speicher kombiniert. Im Innengerät befinden sich die witterungsgeführten Regelungselemente des Systems und das Bedienfeld. Es ist eine Wochen-Zeitschaltuhr vorhanden, mit der die Innentemperatur nach Ihren Wünschen geregelt werden kann. Die Warmwasserversorgung erfolgt komfortabel mit dem ca. 280 Liter großen Warmwasserspeicher.

Luft/Wasser-Wärmepumpen können auch im tiefsten Winter heizen. An den wenigen sehr kalten Tagen des Jahres wird die Wärmepumpe durch einen elektrischen Heizstab unterstützt. Um eine zeitgerechte Erwärmung des Estrichs während der Bauphase sicherzustellen, wird je nach Baufortschritt die Aufheizung durch den integrierten Elektroheizstab sichergestellt. Eine jährliche Wartung ist gemäß den Herstellervorgaben auszuführen. Die fachgerechte Nachbefüllung und Entlüftung der Heizungsanlage ist ebenfalls im Rahmen der Wartung oder bei Bedarf durch Sie als Anlagenbetreiber durchzuführen. Durch den Betrieb der Anlage entsteht Kondensat am Außengerät. Die Abführung erfolgt durch Versickerung über ein Kiesbett. Durch die effiziente Arbeitsweise der Wärmepumpe, kann es am Außengerät zu Eisbildung kommen. Mess- oder Übergabeeinrichtungen innerhalb oder außerhalb des Hauses sind Leistungen des AN. Energieleitungen außerhalb des Gebäudes bis zur Mess- oder Übergabestation gehören falls erforderlich zur Vertragsleistung. Dieses gilt ebenfalls für Prüf- oder Bearbeitungsgebühren der Energieversorger.

Hinweise:

Bitte beachten Sie die Hinweise Ihres Energieversorgers über evtl. Sperrzeiten, die nicht im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers liegen.

10.4 Heizung

Es wird eine Fußbodenheizung mit der Auslegung der Vorlauftemperatur von 40 Grad vorgesehen. Im Bad / Duschbad wird aufgrund des Wärmebedarfs zur Unterstützung der Fußbodenheizung ein rein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper installiert.

Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt über Aufputz-Raumthermostate mit Stellantrieben. Das zu verlegende Fußbodenheizungsrohr besteht aus diffusionsdichtem Kunststoffrohr. Es wird in jedem Wohngeschoss ein Heizkreisverteiler inkl. Schrank im Hausanschlussraum, MZ-Raum oder Diele montiert.

Technisch bedingt werden diese Räume durch das Durchführen von Anbindeleitungen für die Heizkreise leicht erwärmt, so dass eine Einzelraumregulierung nicht möglich ist. Abstell- und Hausanschlussräume erhalten keine Fußbodenheizung. Jeder weitere abgeschlossene Wohnraum verfügt über einen eigenen Thermostat.

10.5. Wohnraumlüftung

Es wird eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Fa. Wolf) eingebaut, inkl. Sommerbypass und Vorheizregister, die durch automatischen Luftaustausch die Gebäudehülle vor Feuchteschäden schützt. In der Lüftereinheit werden die warme, belastete Abluft und die kalte, frische Außenluft in einem Wärmetauscher aneinander vorbeigeführt. Dieser Wärmetauscher sorgt für die Erwärmung der Zuluft mit Hilfe der in der Abluft enthaltenen Wärmeenergie. So werden bis zu 90 % der sonst über die Fensterlüftung verloren gegangenen Energie erhalten und zurückgeführt.

Im Aufstellraum erfolgt die Zuluft- und Abluftverteilung für die jeweiligen Räume. Die Zuluftversorgung der Wohnräume erfolgt aus Bodenquellauslässen mit weißen Abdeckgittern. Die Absaugung der feuchten- und geruchsbelasteten Abluft erfolgt aus Bad, Duschbad, Küche, Abstellraum und HAR (Aufstellraum Lüftungsgerät). Die Kanäle werden in der Regel im Estrich, auf den Wänden oder in Dachschrägen verlegt. Die hierfür notwendigen Leitungen, Schalldämpfer und Verteiler werden Aufputz verlegt. Je nach Grundriss können teilweise Rohrkästen notwendig werden. Die Räume mit Zuluft- und Abluftelementen sind durch eine Über- bzw. Unterströmung miteinander verbunden. Das bedeutet, dass Zimmertüren mit einer Breite von 88,5cm zum Fertigfußboden einen Spalt von ca. 1 cm aufweisen. Die Führung der Außen- und Fortluft erfolgt über Außenwandgitter im HAR-EG. Eine Abflussleitung für den Kondensatablauf ist enthalten.

Wartung und Gewährleistung:

Die Anlage ist wartungsarm. Die Gewährleistung beträgt 2 Jahre. Bei jährlicher Wartung z.B. im Rahmen der Wartung des Wärmeerzeugers durch einen Fachbetrieb kann die Gewährleistung auf die Komponenten auf bis zu 5 Jahre verlängert werden. Die Filter sind in Eigenleistung regelmäßig zu kontrollieren und bei Verschmutzung zu reinigen bzw. auszutauschen. Ersatzfilter sind z.B. im Online-Shop des Herstellers erhältlich oder über Ihren Installateur/Wartungsbetrieb.

11. AUSSENANLAGEN

11.1 Grundstück

Ein Weg zum Haus mit einer Breite von min. 1,50 m wird in Betonrechteckpflaster, Farbfestlegung nach Planungsvorgabe des AN hergestellt. Erforderliche Stufen werden entsprechend der Höheneinordnung des AN eingebaut. I.d.R. erfolgt der Hauszugang mit mindestens einer Stufe und einem Trittrost.

Die Stellplatzflächen je Wohneinheit auf dem Grundstück (und ggf. Zufahrtbereiche) werden in Betonrechteckpflaster, Farbfestlegung nach Planungsvorgabe des AN hergestellt.

Das Haus erhält eine gepflasterte Terrasse mit ca. 12m² Fläche in Betonrechteckpflaster, Farbfestlegung nach Planungsvorgabe des AN. Erforderliche Stufen werden entsprechend der Höheneinordnung des AN eingebaut. I.d.R. erfolgt der Zugang mit mindestens einer Stufe. Vor den bodentiefen Elementen werden im Terrassenbereich Entwässerungsrinnen eingesetzt. Die Entwässerungsleitung dafür wird an die Sickerschächte angeschlossen. Ein Spritzschutzstreifen aus Kies wird entlang der Fassade eingebaut.

Die Häuser mit Keller (BV-Nr. 61427 bis 61430) erhalten zusätzlich eine gepflasterte Terrasse mit ca. 10 qm Fläche.

Die Terrasse von BV-Nr. 61435 erhält an der Nordseite eine massive Brüstung und eine zusätzliche Verglasung auf der Brüstung, Glassorte klarglas weiß. Die Oberkante der Verglasung endet ca. 2,0 m über dem Terrassenbelag.

Die Terrassen der BV-Nr. 61432/61433 erhalten an der Ost- und Südseite eine massive Brüstung und eine zusätzliche Verglasung, Glassorte klarglas weiß. Die Oberkante der Verglasung endet ca. 2,0 m (2,10 m bei BV-Nr. 61433) über dem Terrassenbelag.

Zu erhaltende Bestandsvegetation gem. der Baugenehmigung bleibt auf dem Grundstück bestehen.

Die Anlage des Gartens und etwaige Einfriedungen sind ansonsten nicht vereinbart, diese können nach der Übergabe in Eigenleistung des Käufers erstellt werden. Die Regelungen der behördlichen Genehmigungen und des Nachbarschaftsrechts sind dabei zu beachten.

11.2 Gemeinschaftsflächen

Die Gemeinschaftsflächen werden vom AN hergestellt wie nachfolgend beschrieben und den Erwerbem in einer gesonderten Übergabe übertragen.

Der Privatweg wird entsprechend der Baugenehmigung und der Planung des AN in der erforderlichen Belastungsklasse hergestellt. Das anfallende Oberflächenwasser des Strassengrundstücks wird komplett über eine Rigolenanlage unter dem Privatweg versickert. Im Endausbau des Privatweges wird die Straßenfläche mit Betonrechteckpflaster, Farbfestlegung nach Planungsvorgabe des AN, belegt. Die Gemeinschaft der Käufer verpflichtet sich ab dem Tage der Übergabe den Privatweg zu warten und zu pflegen. Am Privatweg werden drei Straßenlampen erstellt. Der Gemeinschaftszähler der Straßenlampen wird in einem Kunststoffgehäuse an dem Privatweg untergebracht.

13. SONSTIGES

13.1. Arbeits- und Gesundheitsschutzkoordination:

Am 1. Juli 1998, aktualisiert 2004, trat die Baustellenverordnung in Kraft. Sie ist die Umsetzung der EU-Baustellenrichtlinie und dient der Verbesserung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Beschäftigten auf Baustellen. Unabhängig von der Größe und der Art eines Bauvorhabens hat der AN während der Ausführung die allgemeinen Arbeitsschutzgrundsätze (§ 4 Arbeitsschutzgesetz) zu beachten.

Die Pflichten des AN bestehen darin:

Der AN hat dafür Sorge zu tragen, dass die allgemeinen Arbeitsschutzgrundsätze beachtet werden, eine Vorankündigung erstellt und an die zuständige Arbeitsschutzbehörde übermittelt wird, einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen, einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erarbeiten sowie eine Unterlage für spätere Arbeiten zu erstellen. Der AN führt diese vom Gesetzgeber auferlegte Leistung unentgeltlich durch. Im Falle der Erbringung von Eigenleistungen im Rahmen des Bauvorhabens bzw. gemäß Baubeschreibung verpflichten sich der AG und dritte Personen, diese bei der Bauberufsgenossenschaft anzuzeigen und die staatlichen sowie berufsgenossenschaftlichen Vorschriften und Regeln des Gesundheits- und Arbeitsschutzes einzuhalten.

Die in Eigenleistung auszuführenden Gewerke unterliegen nicht der Gesundheits- und Sicherheitsschutzkoordination des vom AN beauftragten Koordinators.

13.2. Versicherungen

Der AN schließt während der Bauzeit alle erforderlichen Versicherungen wie die Bauherrenhaftpflichtversicherung, die Bauleistungsversicherung, und die Feuerrohbauversicherung ab. Das Versicherungspaket enthält auch die Wohngebäudeversicherung. Der AG tritt mit der Hausübergabe in das bestehende Versicherungspaket ein, mit Eigentumsumschreibung besteht ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht.

Die Wohngebäudeversicherung ist im ersten Jahr ab Baubeginn beitragsfrei, alle zukünftigen Wohngebäude-Versicherungsprämien werden zu Sonderkonditionen angeboten.

13.3. Allgemeines

Die Ausführung des Hauses erfolgt auf der Grundlage des gewählten Grundrisses. Abweichungen müssen gesondert vereinbart werden. Gewünschte Zusatzleistungen können die ursprünglich beschriebenen Bauleistungen, die angegebenen Wohnflächen, die Innen- und Flächenmaße sowie die Gestaltung des Hauses verändern. Der AN stellt dem AG aber sicher, dass die Leistungen funktionsfähig sind und der Gewährleistung durch den AN unterliegen.

Technische Änderungen bleiben dem AN vorbehalten, sofern für die Änderung ein triftiger Grund vorliegt, die technische Änderung für den AG zumutbar oder unwesentlich ist und Wertgleichheit besteht. Ein triftiger Grund ist z. B. eintretende Lieferschwierigkeit von Materialien aus Gründen, die der AN nicht verschuldet hat. Zugesicherte Eigenschaften sind von der Änderungsbefugnis des AN nicht umfasst.

Alle in den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung enthaltenen Massen und Maße sind Cirkawerte. Bei Abweichungen zwischen Bauplänen und der Baubeschreibung ist die Baubeschreibung, bei Abweichungen in den Maßangaben sind die objektbezogenen Baupläne maßgebend. Das eingezeichnete Mobiliar, Pflanzen und die Einbauten in den Plänen, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellen einen Einrichtungsvorschlag dar und sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Darstellungen in Projektvisualisierungen haben ausschließlich künstlerisch-illustrierende Funktion. Aus Visualisierungen können daher keine Ansprüche auf bestimmte Herstellungsart oder Material- oder Konstruktionsarten hergeleitet werden. Es gelten ausschließlich die Baubeschreibung und die Bauzeichnungen in der oben beschriebenen Rangfolge als vereinbart.

--- Ende der Baubeschreibung ---