

*Wir planen. Wir bauen.
Sie wohnen.*



Vorbemerkungen

Bauantrag-Statik-Energieausweis

Die Erstellung der für die Baugenehmigung notwendigen Unterlagen und die statischen Berechnungen sind im Angebot enthalten. Ebenfalls wird der Energieausweis entsprechend der GEG sowie eine Energiebedarfsberechnung erstellt, in der die Qualität der Heizung und der Außenhülle ermittelt und bewertet wird. Genehmigungsgebühren und Kosten für Katasterunterlagen (Lagepläne etc.) sind enthalten. Die Wohnfläche wird nach DIN 277 ermittelt.

Bauleitung

Die Bauausführung wird koordiniert und kontrolliert auf die Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, den Ausführungsplänen und den Leistungsbeschreibungen.

Höhenfestlegung

Nach Erteilung der Baugenehmigung wird vor Ort die Höhenlage des Gebäudes festgelegt. Das Haus wird ausgewinkelt und eingemessen, sofern die Bauaufsichtsbehörden nicht die Einmessung durch einen Vermessungsingenieur fordern.

Bauausführung

Erdarbeiten, Fundamente und Sohlplatte

Es wird ebenes Gelände und tragfähiger Boden vorausgesetzt. Im Bereich des Baukörpers wird der Oberboden (Mutterboden) bis zu ca. 30 cm abgetragen und seitlich auf dem Grundstück zu Wiederverwendung gelagert. Anschließend wird die entstandene Baufläche mit einer Sandplatte in der Stärke bis ca. 50 cm aufgefüllt. Die umlaufenden Fundamente werden als Frostschräge mit mindestens 80 cm Tiefe aus Beton in der erforderlichen Güteklasse entsprechend der Statik, ausgeführt. Es wird eine Bodenpressung von 200 kN/m² angenommen. In die Sohlplatte wird eine Fundamenterdung nach VDE-Vorschrift und DIN 18014 eingebaut. Entwässerungsleitungen werden unterhalb der Sohle verlegt und auf dem kürzesten Wege nach draußen geführt. Für die Versorgungsleitungen werden Leerrohre bzw. wenn vom Versorgungsunternehmen gefordert, eine Mehrspartenhaufeinführung eingebaut. Die Sohlplatte wird aus Stahlbeton nach den Maßgaben der statischen Berechnung hergestellt, mindestens jedoch mit der Güteklasse C 25/30. Unterhalb der Sohlplatte wird eine Noppenbahn gegen aufsteigende Feuchtigkeit verlegt.

Außenwandaufbau mit Fassadenputz

Einschaliges 36,5 cm Porenbetonmauerwerk gemäß Energieeinsparverordnung (GEG). Beim Außenputz handelt es sich um einen zweilagigen mineralischen Putzaufbau. Die eingefärbte Oberschicht wird als Traufelputz ausgebildet. Die gesamte Fassade erhält einen Siliconharz Fassadenanstrich.

Im Sockelbereich wird eine Perimeterdämmung mit einer Abdichtung und einen Buntsteinputz ausgeführt.

Außenfensterbänke

Mit Ausnahme der Gauben-, Dachflächen und bodentiefen Fenster werden an allen Fenstern weiße Aluminiumfensterbänke als Abdeckung des Mauerwerks eingebaut.

Innenwände im Erd- und Dachgeschoss

Die Innenwände werden aus Kalksandstein oder aus Porenbeton gem. Statik hergestellt. Die lichte Erdgeschoß Rohbauhöhe beträgt 2,76 m. Die lichte Dachgeschoss Rohbauhöhe beträgt ca. 2,635 m.

Innenputz

Die Innenwände des Erd- und Dachgeschosses werden mit einem ca. 1,5 cm starken Gipsputz versehen, einschließlich der erforderlichen Eckschutzschienen. Dargestellte Abmauerungen (Badewanne, Waschtischablagen etc.) werden ebenfalls mit den entsprechenden Eckschutzschienen versehen und verputzt.

Innenfensterbänke

Alle Fenster im Erd- und Dachgeschoss erhalten ca. 3-5 cm überstehende Marmor-Fensterbänke aus Micro Sabbia mit Ausnahme von den Bädern und WC, in denen die Fensterbänke gefliest werden.

Geschossdecken

Für alle Gebäude wird die erste Geschoßdecke als Stahlbetondecke erstellt. Diese besteht aus vorgefertigten Großtafelplatten (Filigran) mit unterseitigem Sichtbeton und örtlich aufgebrachtem Beton, einschließlich der statisch bemessenen Bewehrung. Verwendung findet Beton der Güteklasse C20/25 nach den statischen Erfordernissen. Die Deckenfugen sind durch den Maler bauseits zu verspachteln.

Drempel (Kniestock)

Der Drempel (Kniestock) im Dachgeschoss wird als Massivdrempel mit einer Höhe gem. Zeichnung erstellt und geputzt.

Zimmererarbeiten

Die Dachkonstruktion wird als Pfetten- oder Sparrendach gem. Statik hergestellt und auf dem gemauerten Drempel errichtet. Für den Dachstuhl wird Konstruktions-vollholz nach DIN 4074, S10, egalisiert und gefast verwendet. Zur Stabilisierung der Dachkonstruktion werden Windrispenbänder aus Stahl als Diagonalversteifung eingebaut, um eine Verschiebung des Daches (die sogenannte Scherung) zu verhindern. Die Traufgesimskästen und Giebelüberstände werden in einer Breite gemäß Zeichnung in Kunststoff (weiss) hergestellt.

Dachdeckerarbeiten

Für die Dacheindeckung stehen Tonziegeln, Meyer-Holsen Tandem, RÖBEN, Flandern- oder BRAAS Ruhin in unterschiedlichen Farben zur Auswahl. Es wird eine diffusionsoffene, an den Überlappungen verklebte Unterspannbahn einschließlich Konterlattung eingebaut. Es kommen immer Ortgang-Formziegel zum Einsatz, Die Grat- und Firstziegel werden mörtelfrei verlegt. Zum Umfang der Dach-deckerarbeiten gehören die notwendigen Formziegel: Schmutzwasserkanal, Entlüftungsziegel, ein Antennenziegel sowie die Durchführungsziegel für Solarleitungen, sofern ein Antennenanschluss oder eine Solaranlage vorgesehen ist.

Dachrinnen und Fallrohre

Es werden halbrunde vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink eingebaut. Fallrohre werden bis Oberkante des vorhandenen Terrains geführt.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation beginnt ab Hausanschluss. Grundlage der Installation sind die Bestimmungen der VDE und des EVU. Der Zählerschrank wird mit den erforderlichen Sicherungsautomaten auf die Wand montiert und geerdet.

Einzelaufstellung der Räume (sofern vorhanden):

Eingang: 1 Brennstellen (außen)

1 Ausschaltung

1 Klingelanlage mit Edelstahldrücker, Einbautrafo mit Schalter und Gong

Diele: 1 Deckenbrennstelle

1 Wechselschaltung

1 Steckdose unter Schalter

1 Telefonleerrohr

Schlafen: 1 Deckenbrennstelle

1 Ausschaltung

2 Doppelsteckdosen

1 Steckdose unter Schalter

1 Antennenanschluss

Gäste: 1. Deckenbrennstelle

1 Ausschaltung

2 Doppelsteckdosen

1 Steckdose unter Schalter

1 Antennenanschluss

Wohnen/Essen: 2 Deckenbrennstellen mit Schalter

5 Doppelsteckdosen

1 Steckdose unter Schalter

1 Antennen-, und 1 Internetanschluss

Küche: 1 Deckenbrennstelle

1 Ausschaltung

4 Doppelsteckdosen

1 Herdanschlussleitung

1 Spülmaschinensteckdose

1 Kühlschranksteckdose

1 Steckdose für Dunstabzug

Bad: 2 Wandbrennstellen

1 Deckenbrennstelle

1 Ausschaltung

2 Steckdosen

Bade- und Duschwannenerdung

Terrasse/Balkon: 1 Brennstelle (außen)

1 Ausschaltung

1 Steckdose von innen schaltbar

HWR: 1 Waschmaschinensteckdose

1 Trockneranschluss

1 Deckenbrennstelle

1 Ausschaltung
Steckdose unter Schalter

Treppe: 1 Brennstelle an der Wand
1 Wechselschaltung

Spitzboden: 1 Brennstelle
1 Kontrollschalter
1 Steckdose

Zusätzlich zur freien Verteilung: Nach Absprache:
3 Doppelsteckdosen und 4 Einzelsteckdosen

Heizungsanschluss

Anschluss Brennwerttherme
Anschluss Umwälzpumpe
Steuereinrichtung für Außentemperaturfühler und Wetterfühlerleitung
Es werden Steckdosen und Schalter der Marke BERKER Si polarweiss glänzend installiert. Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation wird von dem Bauherrn und dem zuständigen Elektromeister vor Ort festgelegt. In allen Schlaf- und Aufenthaltsräumen sowie in Diele und Galerie sind Rauchwarnmelder eingebaut.

Sanitärinstallation

Entwässerung

Die Kunststoff-Abflussrohre werden von den Objekten bis an die Außenkante des Gebäudes unterhalb der Sohlplatte verlegt. Sie werden an den Kanal angeschlossen. Die Entlüftung erfolgt über Dunstrohrziegel im Dach.

Frischwasser

In erforderlichen Querschnitten werden die Frischwasserzuleitungen ab Wasseruhr bzw. Druckminderer zu den Objekten und zur Warmwasser-Anlage geführt. Es kommen wärme gedämmte Mehrschicht-Verbundrohre zum Einsatz.

Sanitärobjekte und Armaturen

Zur Ausführung kommen Porzellanobjekte des Markenfabrikates Villory & Boch, Modell "O.NOVO- in Weiß und Armaturen der Marke Grohe s'EuroSmart's oder glw.

Ausstattung Badezimmer

Für die Waschtisanlage kann zwischen dem runden Waschtisch O.NOVO oder der eckigen Variante O.NOVO oder glw. gewählt werden. Der runde Waschtisch hat eine Größe von ca. 65 cm x 49 cm. Der eckige Waschtisch ist ca. 60 cm x 47 cm groß. Es kommt eine elegante Einhebel-Mischbatterie zum Einsatz. Es wird ein wandhängendes Tiefspülbecken aus Porzellan mit Kunststoffstift und -deckel sowie ein Unterputz- Spülkasten mit wassersparender Geberit Mengentaste installiert.

Die Duschwanne im Hauptbad wird eine ebenerdig geflieste Dusche mit Ablaufrinne. Die Dusche erhält eine Thermostat-Mischbatterie mit Verbrühschutz in Aufputzausführung und Flexschlauch-Brause mit Duschkopf.

Anschlüsse Küche

In der Küche werden ein Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie ein Abfluss installiert. Auch der Anschluss für eine Spülmaschine ist vorgesehen.

Waschmaschinen-Anschluss

Ein Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasser-Zapfhahn und Direktableitung wird im Technikraum installiert.

Außenzapfstelle

Es wird eine frostsichere Außenzapfstelle im Bereich Technik, Küche oder WC an der Außenwand installiert.

Heizungsanlage

Es kommt eine Luft-Wärme-Pumpe zur Ausführung.

Fußbodenheizung

Im Erdgeschoss und im Dachgeschoß wird eine Warmwasser-Fußbodenheizung als Nasssystem eingebaut. Die Auslegung der Heizkreise in den Räumen richtet sich nach den wärmetechnischen Erfordernissen. Es kommen sauerstoffdiffusionsdichte Mehrverbundrohre zum Einsatz. Als zusätzliche Sicherheit wird eine diffusionsdichte Folie unterhalb der Heizungsrohre eingebaut. Die Steuerung der Heizkreise erfolgt geschossweise jeweils über einen zentralen Heizkreisverteiler. Die einzelnen Heizkreise werden durch Raum-Thermostate individuell geregelt.

Tischler- und Glaserarbeiten

Es werden Fenster- und Fensterelemente aus Kunststoff eingebaut. Verwendet wird das Profilsystem VEKA Softline Stahlverstärkt mit verzinkten Spezialprofilen nach statischen Erfordernissen, flächenversetzt. Die Dichtungen sind witterungsbeständig. Für erhöhte Sicherheit wird ein Aushebel-schutzbeschlag mit vier Pilzzapfen-Verriegelungen in den Ecken eingebaut. Es kommt Wärmeschutz-verglasung aus hochwertigem Markenisolierglas mit 3-fach-Verglasung, $U_g < 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ ($< 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$) zum Einsatz, gegebenenfalls 2-fach-Verglasung, falls gewünscht und zulässig.

An den zu öffnenden Fenstern und Fenstertüren werden RAL geprüfte, verdeckt liegende Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge W1NKIEAUS-activPilot Fenstergriff Hoppe Tokyo. montiert.

Rollläden

Für den sommerlichen Wärmeschutz und einen zusätzlichen winterlichen Wärmeschutz werden an sämtlichen Fenstern im Erdgeschoss und im Dachgeschoss Kunststoffrollladenpanzer in den Standardfarben weiß, grau oder beige mit wärmegeprägten Rollladenkästen eingebaut. Bei bodentiefen Fenstern breiter $> 1,76 \text{ mtr}$ sind die Rollladenpanzer aus Stabilitätsgründen aus Aluminium. Die Rollladenkästen schließen innen wandbündig ab. Alle Rollläden erhalten einen Elektroantrieb.

Hauseingangstür

Es wird eine weiße Kunststoff-Haustür mit Füllung eingebaut, Profilstärke 76 mm mit sechs Kammern. Sie wird mit einem hochwertigen Sicherheitspaket ausgestattet, das die folgenden Komponenten beinhaltet:

- drei schwere aushebelgeschützte Bänder
- dreifach Bolzen-Verriegelung
- barrierefreie Schwelle mit Wetterschenkel
- Sicherheits-Rosette, die den Profilylinder gegen Aufbohren und Abdrehen schützt
- An der Außenseite erhält die Tür einen Edelstahlgriff mit ca. 40 cm Länge. In der Zeichnung dargestellte Haustür-Seitenteile werden mit einer Festverglasung aus VSG (Verbundsicherheitsglas) ausgeführt.

Innentüren

Das Erd- und Dachgeschoss wird mit Röhrenspansteg-Türen, Ausführung als mit gerundeten Türblättern und Zargen mit folgenden Oberflächen ausgestattet: Weißlack, Buche, Ahorn, Esche, Kirschbaum oder Wenge. Alle Innentüren erhalten Aluminium- oder Edelstahl-Rosettengarnituren mit Schloss und Schlüssel.

Treppen

Zwischen Erd- und Dachgeschoss wird eine Betontreppe eingebaut, die mit Fliesen und Geländer versehen wird.

Estricharbeiten

Alle Räume erhalten einen hochwertigen schwimmenden Anhydrit Fließestrich mit folgendem Aufbau.

- Erdgeschoss: (Fußbodenaufbau ca. 17 cm)
 - PVC-Folie als Feuchtigkeitssperre
 - Polystyrol Wärmedämmung
 - PVC-Folie als Trennlage
 - Estrich
 - Bodenbelag
 - Die Stärke und Qualität der Wärmedämmung ergibt sich aus der Energie-Einsparverordnung (EnEV)
-
- Dachgeschoss: (Fußbodenaufbau ca. 10 cm bis 12 cm)
 - Polystyrol Wärme-Trittschalldämmung
 - PVC-Folie als Trennlage
 - Estrich
 - Bodenbelag

Fliesen

Wandfliesen

Im Bad werden die senkrechten Wände, einschließlich Fensterlaibung und Fensterbank, bis ca. 1,2 m Höhe; in der Dusche ca. 2,0 m mit Wandfliesen ausgestattet. Die Verfliesung der Badewanne, Dusch-wanne und der Rohrleitungskästen gemäß Zeichnung sind enthalten. Wie in den Zeichnungen dargestellt werden hinter den Waschtischen und den wandhängenden WCs Ablagen verflieset. Vorstehende Kanten werden mit sehr hochwertigen Kantenschutzschienen (Edelstahl) versehen.

Fußbodenfliesen

In folgenden Räumen werden Fußbodenfliesen eingebaut:
Bad, Technik und Eingang.

Materialauswahl:

Bodenfliesen: bis 25,- a/m²

Formate: bis 60 cm /30 cm

Wandfliesen: bis 22,- a/m²

Formate: bis 60 cm /30 cm

Die angegebenen Preise beinhalten die zurzeit gültige Mehrwertsteuer.

Die Bemusterung findet in einem Fliesenfachgeschäft statt.

Verfugung:

Die Verfugung der Bodenfliesen wird zementgrau, die Wandverfugung in weiß ausgeführt.

Versiegelung:

Die Wartungs- und Dehnungsfugen der gefliesten Flächen sowie alle Sanitärobjekte werden fachgerecht

versiegelt. Diese Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Bauzeitgarantie

Nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgt umgehend der Baubeginn. Die Bauzeit zwischen Baubeginn und Fertigstellung der vertraglichen Leistungen des Bauvorhabens wird individuell vereinbart.

Der Bauzeit sind folgende Kalendertage hinzuzufügen:

- a) Schlechtwettertage gemäß Mitteilung des Auftragnehmers, an denen aufgrund des jeweiligen Baufortschritts und Wetters die Arbeit am Bau als nicht zumutbar beurteilt wird
- b) Verzögerungen, die aufgrund von Änderungswünschen des Auftraggebers eingetreten sind
- c) Die Zeit vom 20. Dezember bis zum 10. Januar gilt als Weihnachtsfrieden, sowie 3 Wochen in den Sommerferien wird nicht auf die Bauzeit angerechnet.

Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist beträgt entsprechend der VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) vier Jahre. Sie wird auf fünf Jahre erweitert. Die Gewährleistungsfrist auf haustechnische Anlagen (maschinelle, elektrotechnische und elektronische Anlagen) beträgt zwei Jahre.