

## 1. PLANUNGSLEISTUNGEN

### Baugenehmigung

Im Leistungsumfang enthalten sind alle zur Genehmigung des Bauvorhabens erforderlichen Planunterlagen und Berechnungen.

### Planunterlagen

Grundlage Für die Baumaßnahme sind die im Notarvertrag beiliegenden Pläne sowie dieser Bau- und Leistungsbeschreibung.

### Bauleitung und Bauüberwachung

Unsere qualifizierten Bauleiter mit langjähriger Berufserfahrung überwachen die mit uns vereinbarten Bauleistungen. Wir arbeiten nur mit **fest angestellten Bauleitern**, um für Sie eine sichere und zuverlässige Betreuung gewährleisten zu können.

### Bauwesen- und Brandversicherung

Für Ihr Bauvorhaben wird für die gesamte Bauzeit bis zur Bauabnahme eine Bauwesenversicherung abgeschlossen. Hier wird Ihr Haus gegen äußere Einflüsse wie Diebstahl oder Beschädigung durch Dritte versichert.

Mit der Brandversicherung ist Ihr Haus gegen Einflüsse wie Feuer und Blitzschlag versichert.

### Eigenleistungen

Handwerkliches Geschick vorausgesetzt, können Sie mit Bekannten und Verwandten Eigenleistungen erbringen, um Geld zu sparen. Sprechen Sie bereits im Vorfeld mit uns über gewünschte Eigenleistungen.

Für Eigenleistungen erhalten Sie bei uns den **tatsächlichen Wert** der kompletten Leistung gutgeschrieben. Dieser Wert beinhaltet die entsprechenden Lohn- und Materialkosten.

## 2. ROHBAUGEWERKE

### 2.1 Erdarbeiten, Entwässerung und Kanalanschluss

#### 2.1.1 Erdarbeiten

Sämtliche Erdarbeiten und der Anschluss des Gebäudes an die **Entwässerung** öffentliche Entwässerung sind im Leistungsumfang enthalten. Ebenso im Leistungsumfang enthalten sind sämtliche Erschließungs- und Anschlusskosten, die Herstellungsbeiträge an die öffentlichen Versorgungsträger (Wasser, Strom, Telekom) sowie der Anschluss an die Entwässerung.

### 2.2 Rohbauarbeiten

#### 2.2.1 Fundamente und Bauwerkssohle

Auf dem Baugrubenplanum, unterhalb der Bodenplatte, erfolgt der Einbau einer kapillarbrechenden Filterschicht aus Schotter oder Kies mit Folienabdeckung bzw. einer Sauberkeitsschicht, je nach technischen Erfordernissen.

Als Fundament wird eine ca. 25 cm starke Stahlbetonbodenplatte der **Betongüteklasse C 25/30** aus **Wasser undurchlässigem Beton** eingebaut. Die Bewehrung erfolgt mit Baustahlarmierung gemäß **Statik**, wobei eine zulässige Bodenpressung des Baugrundes von mindestens 200 KN/m<sup>2</sup> vorausgesetzt wird.

Die wasserundurchlässige Stahlbetonbodenplatte erhält eine Fundamenterdung aus Edelstahl.

#### 2.2.2 Lichte Rohbauhöhen

Erdgeschoss:	ca. 2,625 m
1.Obergeschoss:	ca. 2,625 m
2.Obergeschoss:	ca. 2,625 m

#### 2.2.3 Kamin für Heizanlage

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein Angebot für einen Kaminzug. Sollte ein zusätzlicher Kaminzug für einen Kamin- oder Schwedenofen eingebaut werden, so wird hierfür kein Rauchrohranschluss eingebaut. Zum einen ist die exakte Höhenangabe nicht möglich und zum anderen entsprechen die nachträglichen Bohrungskosten in etwa den Anschlussherstellungskosten.

#### 2.2.4 Außenwände der Wohngeschosse

Die Außenwände der Wohngeschosse sowie Giebelwände und Kniestockmauerwerk im Dachgeschoss werden aus **24,5 cm starken Kalksandsteinen** gemauert. Kalksandsteine werden aus rein natürlichen Materialien wie Sand, Kalk und Wasser, hergestellt und zeichnen sich wegen der hohen Steindruckfestigkeit für große statische Belastungen aus.

Zur Ausführung kommt ein Wärmedämmverbundsystem, wie unter Punkt 3.8.1 dieser Baubeschreibung aufgeführt.

Bei Reihenhäusern werden die Kommuntrennwände aus Kalksandsteinen zweischalig, in

## Waldhufe - Erlangen „Steadach“ Haus 10-13

einer Stärke von 2 x 17,5 cm mit eingelegten Dämmplatten, ausgeführt.

### 2.2.5 Innenwände der Wohngeschosse

Die Innenwände werden an das entsprechende Außenmauerwerk und in Kalksandstein erstellt, angepasst und je nach statischen Erfordernissen, in einer Stärke von 24 cm, 17,5 cm und 11,5 cm erstellt. Im Dachgeschoss erhalten die Innenwände unter den Mittelpfetten einen Stahlbetonverteilerbalken zur sicheren Lastabtragung

### 2.2.6 Erd- und Obergeschossdecke

Die Erdgeschossdecke und auch die Obergeschossdecken erstellen wir als massive Stahlbetondecke in einer **Mindeststärke** von **18 cm**. Hierzu verwenden wir vorgefertigte Filigrandeckenelemente mit unterseitig glatten und tapezierfähigen Betonoberflächen. Auf diese Filigrandecken wird eine Bewehrung nach statischer Berechnung eingelegt und im Anschluss mit Stahlbeton als Ortbeton betoniert. Zwischen Decke und Außenwand wird eine Mauersperrbahn eingelegt.

### 2.2.7 Rollladenkästen

Beim Rollladenkasten legen wir sehr großen Wert auf Dichtheit und natürlich auch an die Erfüllung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016). Aus diesem Grund bauen wir seit Jahren **hochwertige Rollladenkästen** mit **Zulassung zur EnEV 2016** ein. Diese Rollladenkästen haben keine Revisionsöffnung im Wohnbereich, sondern im Außenbereich.

**Alle Fenster** und **Fenstertüren** in den Wohngeschossen mit Ausnahme von Fenster kleiner 0,885 m x 1,010 m erhalten diese speziellen Rollladenkästen. Die Seitenteile der Rollladenkästen werden mit Stahleinlagen gefertigt. Zur späteren Aufnahme des Gurtwicklers werden entsprechende Gurtwicklersteine eingebaut.

## 2.3 Dachkonstruktion

Der Dachstuhl wird als zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl mit einer **Sparrenhöhe** von mindestens **200 mm** ausgeführt. Bei der statischen Berechnung gehen wir von einer maximalen Schneelast von ca. 1,25 kN/m<sup>2</sup> aus. Für die Konstruktion des Dachstuhls wird Nadelholz der **Sortierklasse S10, Schnittklasse A** verwendet. Die Imprägnierung bzw. Trocknung erfolgt nach den Vorschriften für Holzschutz gegen Pilz- und Insektenbefall und wird umweltfreundlich ausgeführt. Die sichtbaren Sparrenköpfe sind gehobelt.

Die Dachüberstände betragen jeweils an den

Traufseiten ca. **50 cm**

Giebelseiten ca. **20 cm,**

jeweils gerechnet ab Außenkante des Außenmauerwerks. Die Ausführung am Ortgang (Giebelseite) erfolgt mit gehobelten Wetterbrettern und Stirnleisten. An den Traufseiten werden gehobelte Nut- und Federbretter aus Fichtenholz in einer Stärke von ca. 19 mm eingebaut.

Die Imprägnierung erfolgt nach den Vorschriften für Holzschutz gegen Pilz- und Insektenbefall und wird umweltfreundlich ausgeführt.

Die sichtbaren Sparrenköpfe sind gehobelt. Der komplette Dachstuhl erhält **dampfdiffusionsoffene Schalungsbahn**. Um eine optimale Hinterlüftungsebene zu

### **Waldhufe - Erlangen „Steadach“ Haus 10-13**

gewährleisten, wird auf die Schalungsbahn eine Lattung sowie eine Konterlattung aufgebracht. Der Traufbereich erhält ein Traufgitter als Insektenschutz.

#### **2.4 Dacheindeckung**

Auch für Ihr Hausdach verwenden wir hochwertige Materialien. Die Dacheindeckung erfolgt wahlweise mit **“NELSKAMP“ Finkenberger Pfannen, S-Pfannen, Kronen Pfannen oder Sigma Pfannen**. Sie erhalten eine **30-jährige Werksgarantie** vom Hersteller. Im Leistungsumfang sind – soweit im Auftrag - alle Formsteine wie Giebel-, Durchgangssteine, Firstziegel, für Entlüftungsrohre, Grate usw. enthalten. Zur Auswahl stehen die Farben **ziegelrot, granit und schwarz**.

Eingeplante Dachflächenfenster werden als Schwingfenster mit entsprechender Klimaverglasung ausgeführt. Fabrikat Velux oder gleichwertig. Bitte beachten Sie, dass die Dachflächenfenster nicht zum Gewerk Fenster BB 3.2 gehören. Verschattungen und Rollos sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

#### **2.5 Spenglerarbeiten**

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in **Titanzink** ausgeführt. Berücksichtigt sind alle Dachrinnen in halbrunder vorgehängter Ausführung, Fallrohre, Mauerwerksanschlüsse und -abdeckungen. Ab dem unteren Fallrohrende werden stoßsichere Standrohre eingebaut.

#### **2.6 Photovoltaik-Anlage**

Auf Ihrem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage mit ca. 4kwp Leistung montiert. Ein Batteriespeicher ist nicht vorgesehen.

## **3. AUSBAUGEWERKE**

### **3.1 Geschosstreppen**

Wir bauen in Ihr Haus eine offene, freitragende Zweiholmtreppe aus Stahlrohr ein. Die Treppenanlage erhält Holztrittstufen aus **massivem Edelholz** nach Mustervorlage in Buche Parkett bunt, in einer Stärke von ca. 40 mm, mit widerstandsfähigem Zweikomponentenlack beschichtet.

Die Treppe erhält ein mitlaufendes Stahlgeländer aus Rund- oder Vierkantrohr, jeweils mit geraden Stäben und einem **aufgesetzten Holzhandlauf**.

Die komplette Treppenanlage wird vorgrundiert eingebaut. Die Holztrittstufen sind bereits einbaufertig beschichtet und werden kurz vor Hausübergabe eingebaut, um Beschädigungen zu vermeiden.

### 3.2 Fenster und Fenstertüren

Sie erhalten Fenster und Fenstertüren aus Hochwertigem, stahlverstärkten Kunststoff mit einem Mehrkammer-Rahmenprofil in der Farbe weiß. Die **3-fach Verglasung** der Fenster besteht aus Wärmeschutzglas mit einem Wert von  **$U_g = 0,6 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  nach DIN EN 673**.

Die Fenster und Fenstertüren erhalten Einhandbeschläge als Drehkippbeschlag mit Dreh- und Aushebesperre durch Pilzzapfen-Verriegelungspunkte. Bei aneinandergereihten Fenstern erhält ein Fenster einen Dreh-/Kippbeschlag, die anderen Fenster erhalten einen Drehbeschlag. Fenstertüren erhalten zusätzlich eine außenseitig angebrachte Griffmuschel.

Die Fenstergrößen und Fensterarten ergeben sich aufgrund der Planskizzen bzw. nach Ihrer Festlegung mit unserer Planung.

Der Einbau der Fenster erfolgt mit größter Sorgfalt hinsichtlich Wind- und Regendichtigkeit. Ohne wenn und aber werden deshalb die Fenster nach den **RAL-Montage**-Richtlinien dampfdiffusionsdicht eingebaut.

Alle Fenster erhalten umlaufende und auswechselbare Gummilippendichtungen. Die Roll-ladenführungsschienen sind direkt an den Fenstern angebracht.

Die Fenstergriffe können in verschiedenen Ausführungen, z. B. weiß, bronze oder titan nach Mustervorlage, gewählt werden.

Die Außenfensterbänke erhalten seitliche Kunststoffabschlusskappen und werden mit nichtrostenden Schrauben befestigt.

Fenstertüren im Obergeschoss und Dachgeschoss sofern in den Planskizzen enthalten, werden mit feststehendem Unterteil ausgeführt. Bestehend aus einem VSG-Glas in der Farbe nach Wahl des Bauträgers.

#### 3.2.1 Außenfensterbänke für Fenstertüren bei Terrassen, Balkonen, Dachloggien

Fenstertüren zu Terrassen, Balkonen oder Dachloggien erhalten keine Außenfensterbänke, sondern werden mit selbstklebender Schweißbahn oder gleichwertig gegen eindringende Feuchtigkeit abgedichtet.

### 3.3 Elektroinstallation und Elektroausstattung

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften der DIN- VDE Vorschriften bzw. des für Sie zuständigen Stromversorgungsunternehmens und versteht sich ab Hausanschluss, sofern er sich innerhalb des Hauses befindet, ansonsten ab Innenseite der Kelleraußenwand.

Es wird ein Aufputzzählerschrank mit Zählertafel, FI-Schalter und ausreichenden Automatenicherungen und Stromkreisen installiert. Alle Leitungen werden, soweit möglich, im Putz verlegt.

Potentialausgleichsleitungen der Wasser- und Heizungsrohre sowie Fundamenterdung, gemäß VDE-Vorschriften, sind in unserem Leistungsumfang enthalten. Deckenauslässe werden im Zuge der Rohbauarbeiten mit Leerrohren in die Betondecken eingebaut. Schalter und Steckdosen werden in großflächigem Design, Fabrikat **„Gira“** oder **„Busch-Jaeger“** in der Farbe **„reinweiß“** vorgesehen.

**Waldhufe - Erlangen „Stuedach“ Haus 10-13**

Die einzelnen Räume werden wie folgt ausgestattet:

**Kellerraum :**

Je Kellerraum 1 Deckenauslass mit Schalter sowie 1 Steckdose

**Heizkeller :**

1 Lichtauslass mit Schiffsarmaturleuchte, Schalter und 1 Steckdose. Für den Heizkeller wird außerdem 1 Fluchtschalter (Notstromschalter) sowie 2 Steckdosen für die Waschmaschine und den Wäschetrockner installiert. Beide Steckdosen erhalten jeweils eine Einzelabsicherung. Beinhaltet sind ebenso alle für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasseranlage notwendigen Elektrozuleitungen.

**Dielen und Flure:**

Je 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung und 1 Steckdose

**Hauseingang:**

1 Lichtauslass für Außenleuchte mit Schalter innen

**Treppenhaus:**

1 Lichtauslass je Geschoss mit Wechselschalter

**Küche:**

1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Steckdose für Beleuchtung, 1 Steckdose unter dem Schalter, 1 Herdanschlussleitung sowie 3 Steckdosen für Kühlschrank, Spülmaschine und Dunstabzugshaube. Zusätzlich werden 3 Doppelsteckdosen eingebaut.

**Gäste WC:**

1 Deckenauslass mit Schalter und 1 Steckdose

**Abstellraum / Speisekammer (soweit vorhanden):**

1 Deckenauslass mit Schalter und 1 Steckdose

**Esszimmer:**

1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Steckdose, 1 Doppelsteckdose

**Wohnzimmer:**

1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Dreifachsteckdose, je 1 Leerdose für Kommunikation und Antenne

**Elternschlafzimmer:**

1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Steckdose, 3 Doppelsteckdosen

**Kinderzimmer:**

1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen, je 1 Leerdose für Kommunikation und Antenne

**Arbeitszimmer oder Gästezimmer:**

1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen, je 1 Leerdose für Kommunikation und Antenne

### **Waldhufe - Erlangen „Steadach“ Haus 10-13**

#### **Bad:**

1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Wandauslass mit Schalter, 2 Steckdosen

#### **Terrasse, Balkon oder Loggia:**

1 Lichtauslass außen mit Schalter innenliegend, 1 Außensteckdose

Die Bemusterung und Anordnung von Steckdosen und Schaltern erfolgt gemeinsam mit Ihnen und unserem Elektromeister während der Rohbauphase.

#### **3.3.1 Türsprechanlage**

Neben der Haustür bauen wir für Sie eine Wechselsprechanlage in Unterputzmontage (Türstation) ein. Innerhalb des Hauses, an einem Standort nach Ihrer Wahl, befindet sich der Wandapparat mit Summer, Türöffnertaste und Hörer.

#### **3.3.2 Rauchmelder**

In den Schlafräumen und Fluchtwegen bauen wir zu ihrer Sicherheit Rauchmelder ein. Auf die notwendige Wartung wird hingewiesen.

### **3.4 Heizungsinstallation, Warmwasserversorgung und Lüftungsanlage**

#### **3.4.1 Heizungsanlage**

Mit der **Split-Luft/Wasser-Wärmepumpe**, Vitocal 200-A Typ AWB-M-E-AC 201.D08 von Viessmann, erhalten sie eine hochwertige Heizungsanlage. Sie entzieht der Außenluft die enthaltene Wärme und gibt diese auf ein nutzbares Temperaturniveau zum Heizen wieder ab. Dabei wird drei- bis viermal mehr Energie abgegeben als an Antriebsenergie aufgewendet wird.

Eine **Wärmepumpe** funktioniert - mit umgekehrten Ziel - wie ein Kühlschrank. Dem Innenraum des Kühlschranks wird über ein Wärmetauschersystem warme Luft entzogen, um die Temperatur im Innenraum des Kühlschranks abzukühlen und die überflüssige Wärme an den Kühlschrank umgebende Raumluft abzugeben. Die **Wärmepumpe** wirkt genauso, einem bestimmten Raum - in diesem Text als Energiequelle bezeichnet - wird die Wärme entzogen. Die Wärmepumpe gibt nun diese gewonnene Wärme nicht wieder ab, sondern bringt diese auf ein höheres Temperaturniveau um damit mit dem dann das Heizungswasser oder das Nutzwasser zu erwärmen.

Während die Inneneinheit wandhängend installiert wird und wenig Platz in Anspruch nimmt, lässt sich die wetterfeste Außeneinheit flexibel montieren – stehend auf dem Boden, einem Flachdach oder wandhängend.

Die Regelung der Heizung ist witterungsgeführt mit Digitalschaltuhr für Tages- und Wochenprogramm. Alle technischen Zubehörteile sowie die elektrische Installation sind selbstverständlich im Leistungsumfang enthalten.

#### **3.4.2 Fußbodenheizung**

Im Erd- und in den Obergeschossen erhalten alle Räume eine Fußbodenheizung. Jeder Raum lässt sich durch ein eigens installiertes Raumthermostat ansteuern. Die Einteilung der Räume und die gewünschte Ansteuerung nehmen sie mit ihrem Heizungsbauer vor Ort durch. Die Bäder werden zusätzlich mit einem Handtuchheizkörper ausgestattet.



#### 3.4.3 Heizungseinweisung

Die komplette Heizungsanlage sowie Warmwasserbereitung wird betriebsbereit an Sie übergeben. Durch den Heizungsbauer erfolgt eine fachgerechte Heizungseinweisung.

#### 3.5.1 Sanitärrohinstallation

Die Warm- und Kaltwasserleitungen bestehen aus vernetzten VPE-Kunststoffrohren oder aus Edelstahl. Sämtliche innenliegenden Abflussleitungen im Keller werden aus HT-Kunststoffrohren in den erforderlichen Querschnitten vor der Wand bzw. unter der Decke installiert. Selbstverständlich sind notwendige Revisionstürchen sowie Dachentlüftungen der Abflussrohre in unserem Leistungsumfang enthalten.

In den Wohngeschossen werden die Abflussleitungen aus HT-Kunststoffrohren verdeckt liegend an den im Werkplan festgelegten Stellen verlegt. Die Installation der Brauchwasserversorgung erfolgt ab der Wasseruhr, sofern sich diese innerhalb des Hauses befindet. Ansonsten erfolgt die Installation ab der Innenseite der Kelleraußenwand.

Der Heizkessel und auch der Warmwasserspeicher werden mit den notwendigen Kaltwasseranschlüssen sowie Ventile und Füllhähne, soweit erforderlich, ausgestattet. Die Warmwasserleitungen werden gemäß Energieeinsparverordnung gedämmt.

Um eine schnellstmögliche Warmwasserentnahme gewährleisten zu können, wird bei Bedarf die Warmwasserleitung als **Zirkulationsleitung** ausgeführt und mit einer **Zirkulationspumpe** und **Zeitschaltuhr** versehen. Somit steht Ihnen schnellstmöglich warmes Wasser an den Entnahmestellen zur Verfügung, ein unnötiger Wasserverbrauch wird dadurch vermieden.

Eventuell vorhandene Druckschwankungen des örtlichen Wassernetzes werden durch den Einbau eines **Druckminderers mit Manometer** in der Brauchwasserleitung ausgeglichen. Zusätzlich wird ein **Feinfilter mit Rückspülmöglichkeit** als vorbeugende Maßnahme gegen Verschmutzung der Wasserleitungen installiert. Dieser Feinfilter sollte in regelmäßigen Abständen bauperseits gewartet werden.

Im Heizkeller befindet sich ein Ausgussbecken mit einem **Kalt- und Warmwasseranschluss**. Für die Waschmaschine wird ein Abzweig mit entsprechender Schlauchverschraubung installiert. Das Ausgussbecken wird gegen Rückstau gesichert.

Gartenseitig wird eine **frostsichere** Außenwasserzapfstelle installiert. Eine Entleerung im Winter ist nicht mehr notwendig.

Die Küche erhält einen Kalt-, Warm- und Abwasseranschluss an der in der Werkplanung festgelegten Stelle. **Wahlweise** wird eine Kalt- oder Warmwasseranschlussmöglichkeit für die Spülmaschine eingebaut. Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen erhalten verchromte Eckventile.

#### 3.5.2 Vormauerungen für Sanitärobjekte in Bädern und WC's

Bäder und WC's erhalten an den Installationswänden Vormauerungen in der erforderlichen Stärke als Ablage. Die Höhe der Vormauerungen richtet sich nach den technischen Erfordernissen.



#### 3.5.3 Sanitärausstattung und Sanitärfertigmontage

Jeder Tag beginnt im Bad. Deshalb haben wir für die Badausstattung ausschließlich **hochwertige Markenartikel** vorgesehen. Selbstverständlich haben Sie die Möglichkeit, die Ausstattung bei unseren Musterausstellungen ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack auszusuchen.

Der Standort und die Anzahl der jeweiligen Sanitärobjekte ergeben sich aus den Planskizzen. Die Sanitärobjekte erhalten Sie in der Farbe **„weiß“** gemäß Mustervorlage.

##### **Waschtisch:**

Der Waschtisch besteht aus Kristallporzellan der Marke **„Villeroy & Boch“**, Serie **„Architektura“**. Die Breite des Waschtisches beträgt ca. 60 cm, einschl. Einhandhebelmischbatterie **„Ideal-Standard“** z. B. Modell **„Cerasprint“** oder preisgleiche Modelle der Marken **„Grohe“** oder **„Hansa“**.

##### **Handwaschbecken:**

Das Handwaschbecken besteht aus Kristallporzellan der Marke **„Villeroy & Boch“**, Serie **„Architektura“**. Die Breite des Handwaschbeckens beträgt ca. 45 cm, einschl. Einhandhebelmischbatterie **„Ideal-Standard“** z. B. Modell **„Cerasprint“** oder preisgleiche Modelle der Marken **„Grohe“** oder **„Hansa“**.

##### **WC - Anlage:**

Das WC besteht aus Kristallporzellan der Marke **„Villeroy & Boch“**, Serie **„Omnia-classic“** mit einem Kunststoffstuhl und Kunststoffdeckel ebenfalls von **Villeroy & Boch** aus der Serie **„Omnia-classic“**. Das wandhängende Tiefspül-WC erhält einen Unterputzspülkasten mit einer wassersparenden Sparstoptaste.

##### **Badewanne:**

Die **Körperform**-Badewanne aus Acryl wird in der Größe ca. 170 x 75 x 43 cm nach Mustervorlage eingebaut. Im Leistungsumfang ist eine Einhandhebelfüll- und Brausebatterie enthalten, z. B. Fabrikat **„Ideal-Standard“** Modell **„Cerasprint“** oder preisgleiche Modelle der Marken **„Grohe“** oder **„Hansa“**, weiterhin eine Brausegarnitur mit Metaflex-Brauseschlauch und verchromtem Aufhänger.

##### **Duschwanne:**

Die Duschwanne aus Acryl wird wahlweise in der Größe ca. 90 x 90 x 15 cm bzw. 80 x 80 x 15 cm nach Mustervorlage eingebaut. Weiterhin ist im Leistungsumfang eine Einhandbrausebatterie enthalten, z. B. Fabrikat **„Ideal-Standard“** Modell **„Cerasprint“** oder preisgleiche Modelle der Marken **„Grohe“** oder **„Hansa“**, weiterhin eine Brausegarnitur **„Croma 3Jet“** mit Metaflex-Brauseschlauch und verchromter Wandstange, ca. 900 mm lang.

Preisgleich kann auch eine bodengleiche Dusche mit einem Bodenablauf aus Edelstahl eingefliest werden.

#### 3.6.1 Innenputzarbeiten im Kellergeschoss (soweit vorhanden)

Der Kellerflur mit Treppenhaus erhält einen Glattputz. Alle anderen gemauerten Innenwände im Keller erhalten einen einlagigen Kalkzementputz in gefalzter Ausführung. Alternativ ebenso einen Gipsfertigputz als Glattputz mit entsprechender Zulassung.

### 3.6.2 Innenputzarbeiten in den Wohngeschossen

Alle nicht gefliesten Wandflächen in den Wohngeschossen erhalten einen Glattputz gemäß den Vorschriften und Richtlinien des Putzherstellers.

Stoßgefährdete Kanten erhalten Eckschutzleisten.

Alle gefliesten Wandflächen in WC und Bad erhalten einen einlagigen Kalkzementputz als Fliesenträger. Alternativ ebenso einen Gipsfertigputz mit entsprechender Zulassung.

### 3.7.1 Abdichtung der Bodenplatte

Zusätzlich zur wasserundurchlässigen Bodenplatte erhält der Rohfußboden im gesamten Kellergeschoss eine **Bitumenschweißbahn**, welche eine mögliche aufsteigende Diffusionsfeuchte verhindert.

### 3.7.2 Estricharbeiten im Kellergeschoss (soweit vorhanden)

Im **kompletten Kellergeschoss** wird auf die Bitumen-Schweißbahn ein **schwimmender Estrich** aufgebracht. Die Gesamtaufbaustärke beträgt ca. 160 mm und besteht aus ca. **100 mm Wärmedämmung** und ca. 60 mm Zementestrich.

### 3.7.3 Estricharbeiten im Erdgeschoss

Das komplette Erdgeschoss erhält einen schwimmenden Estrich. Hierbei wird auf einer ca. 55 mm starken Wärme- und Trittschalldämmung ein ca. 55 mm starker Heizestrich aufgebracht.

### 3.7.4 Estricharbeiten im 1.Obergeschoss bzw. 2. Obergeschoss

Im Ober- bzw. Dachgeschoss wird ein schwimmender Estrich eingebaut. Auf einer ca. 55 mm starken Wärme- und Trittschalldämmung wird ein ca. 55 mm starker Heizestrich aufgebracht.

### 3.8.1 Wärmedämmverbundsystem (Thermohaut)

Ihr Haus erhält ein Wärmedämmverbundsystem in einer Stärke von 160 mm. Hierbei werden auf das Außenmauerwerk Hartschaumplatten mit einer Armierungsschicht aus Glasfasergewebe aufgebracht. Im Bereich der wärmegeprägten Rollladenkästen wird die Dämmstärke entsprechend angeglichen.

Zum Schutz von stoßgefährdeten Kanten werden Eckschutzschienen angebracht.

Als Endbeschichtung wird ein weißer **Silikonharzputz** mit einer Körnung von ca. 2 – 3 mm in Kratz- oder Rillenstruktur aufgebracht. Dieser Putz zeichnet sich durch eine besonders hohe Schmutz- und Wasserabweisung aus. Die Anschlüsse zu den Fenstern und Holzteilen werden fachgerecht erstellt.

Der Haussockel ist umlaufend ca. 50 cm hoch, wird verputzt nach Angaben des Putzherstellers und erhält einen wasserabweisenden Farbanstrich, zum Außenputz passend, in den Farben nach Wahl des Bauträgers.

#### **3.9 Innenfensterbänke**

Alle Fenster und Fenstertüren mit Rollladenkästen erhalten Kunststoffrollläden aus Hart-PVC-Profilen mit Lüftungsschlitzen und Gurtbedienung. Die Farbauswahl erfolgt nach Mustervorlage.

Die Rollläden laufen in den seitlichen Kunststoff-Führungsschienen der Fenster. Die automatischen Gurtwickler für die Perlonfasergurte werden unter Putz eingesetzt. Alle Gurtauslässe erhalten Bürstendichtungen, um Zugluft zu vermeiden.

Ab einer Fenstergröße von 4 m<sup>2</sup> werden Übersetzungsgetriebe eingebaut.

#### **3.10 Rollläden**

Alle Fenster und Fenstertüren mit Rollladenkästen erhalten Kunststoffrollläden aus Hart-PVC-Profilen mit Lüftungsschlitzen und Gurtbedienung. Die Farbauswahl erfolgt nach Mustervorlage.

Die Rollläden laufen in den seitlichen Kunststoff-Führungsschienen der Fenster. Die automatischen Gurtwickler für die Perlonfasergurte werden unter Putz eingesetzt. Alle Gurtauslässe erhalten Bürstendichtungen, um Zugluft zu vermeiden.

Ab einer Fenstergröße von 4 m<sup>2</sup> werden Übersetzungsgetriebe eingebaut.

#### **3.11 Hauseingangstüre**

Sie haben die Möglichkeit eine stahl verstärkte Haustüre aus Kunststoff in der im Angebot angegebenen Preisklasse auszuwählen.

Die Hauseingangstür ist mit verschiedenen Füllungen oder mit Isolierglaseinsätzen in Ornament- bzw. Klarglas nach Mustervorlage erhältlich.

Die Technik der Hauseingangstür besteht aus einer massiven Rahmenkonstruktion, welches der Haustür ein hohes Stehvermögen verleiht, dreiseitiger umlaufender und auswechselbarer Gummilippendichtung und Zusatzdichtung im unteren Türfalz. Die Hauseingangstür erhält eine Drei-Stahlbolzen-Sicherheitsverriegelung und ein Sicherheitszylinderschloss mit 3 Schlüsseln.

Die Türstärke beträgt mindestens 70 mm. Das Türblatt hat einen von innen verschraubten, einbruchhemmenden Sicherheitsbeschlag und einen optisch dazu passenden Türgriff außen aus Kunststoff oder Aluminium, z. B. Fabrikat "Hewi" nach Mustervorlage.

Im Leistungsumfang enthalten sind der Einbau und die Vorhaltung einer **Bau-Stahltür** zum Schutz Ihres Hauses bis zum endgültigen Einbau der Hauseingangstür.

### 3.12 Innentüren

Durch die große Auswahl bei den Innentüren besteht für Sie die Möglichkeit, in Ihrem Haus Akzente zu setzen und es Ihren jeweiligen Einrichtungswünschen anzupassen.

Sämtliche Innentüren im Keller und in den Wohngeschossen erhalten Profil-Gummilippendichtungen, Bänder, Buntbarteinsteckschloss, Schlüssel und Drückergarnituren. Die Drückergarnituren erhalten Sie in unterschiedlichen Ausführungen, mit oder ohne Rossetten, silberfarben, messingfarben oder bronziert, jeweils nach Mustervorlage.

Auf Wunsch können die **Bad-Tür** sowie **WC-Tür** preisgleich mit einem **Drehriegel** ausgestattet werden, das Buntbartschloss mit Schlüssel entfällt.

Die Türelemente, bestehend aus dem Türblatt sowie der Umfassungszarge, erhalten eine dekorbeschichtete Oberfläche (CPL-Schichtstoff). Zur Auswahl stehen z. B. **Buche, Ahorn, Esche weiß deckend, Weißlack und Samtweiß** nach Mustervorlage.

Die Bemusterung findet in den Ausstellungsräumen unserer Fachfirmen nach Mustervorlage statt. Namhafte und führende Hersteller, z. B. "SKS" oder gleichwertig, garantieren für eine hochwertige gleichbleibende Qualität.

Türen innenliegender WC's oder Bäder erhalten im unteren Bereich ein Lüftungsgitter.

Türen von innenliegenden Abstellräumen oder Speisekammern erhalten im oberen und unteren Bereich des Türblatts jeweils ein Lüftungsgitter.

### 3.13 Fliesenarbeiten

Die Auswahl Ihrer „Wunschfliesen“ treffen Sie aus dem reichhaltigen Sortiment in den Ausstellungsräumen unserer Fliesenlegermeister. Hier werden Sie durch fachkundiges Personal eingehend beraten.

Der reine Fliesenpreis (Größe bis 30 x 60cm) inkl. Sockel beträgt **35,- Euro/ m<sup>2</sup>** inkl. MwSt.

#### **KG (soweit vorhanden):**

**Kellerräume:** /  
**Heizung/HWR:** /  
**Kellerflur:** Bodenfliesen

#### **EG:**

**Diele:** Bodenfliesen  
**WC:** Bodenfliesen, Wandfliesen (h=1,25m)  
**Heizung/HWR:** Bodenfliesen (Materialpreis 15,- Euro/ m<sup>2</sup> inkl. MwSt)

#### **1. OG:**

**Bad:** Bodenfliesen, Wandfliesen (max. Gesamtfläche 20 m<sup>2</sup>)

#### **2.OG:**

### Waldhufe - Erlangen „Steadach“ Haus 10-13

**WC/DU: (soweit vorhanden)** Bodenfliesen, Wandfliesen (h=1,25m)  
**Dachterrasse:** Terrassenplatten oder gleichwertig

Die Sockelleisten der gefliesten Flächen werden im gleichen Material ausgeführt wie die Bodenbeläge. Fliesenbeläge werden zementär verfugt. Farbe nach Wahl des Kunden. Anschluss-Belag/-Sockel wird im passenden Farbton dauerelastisch verfugt.

#### 3.14 Dachdämmung und Deckenverkleidung

**Dachdämmung** Die Sparrenfelder der Dachschrägen und der Deckenflächen werden im ausgebauten Dachgeschoss mit 200 mm starken hochwärmedämmenden Mineralwollmatten (WLG 035), z. B. Fabrikat "ISOVER", "ROCKWOOL" oder gleichwertig, gedämmt. Rauminnenseitig wird eine PE-Folie als Dampfsperre vollflächig verspannt, wobei größter Wert auf einen wind- und dampfdichten Anschluss an die Wände und Durchdringungen gelegt wird.

**Deckenverkleidung** Die Verkleidung der Decken und Deckenschrägen im Dachgeschoss erhalten eine Verkleidung aus tapezierfähigen Gipskartonplatten in einer Stärke von 12,5 mm. Die Stoßfugen werden überspannt und gespachtelt. Der Aufbau erfolgt auf entsprechender Unterkonstruktion mit Holzlattung.

Den Spitzboden Ihres Hauses erreichen Sie, soweit dies technisch möglich ist, über eine wärmegeämmte Bodentreppe in der Größe ca. 120 cm x 70 cm, welche im Dachgeschoss-Flur bzw. Obergeschoss-Flur (soweit vorhanden) eingebaut wird.

Im Spitzboden sorgt ein Sicherungsgeländer für eine entsprechende Absturzsicherung.

Die Kellerdecke (soweit vorhanden) wird gut deckend weiß gestrichen. Stahlbetondecken der Wohngeschosse werden mit Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen.

Die **kompletten Kellerinnenwände (soweit vorhanden)**, die Betonwände im Keller sowie die Wände der Wohngeschosse, soweit diese nicht gefliest sind, werden mit Dispersionsfarbe gut deckend weiß gestrichen.

Die Treppenunterkonstruktion sowie das Treppengeländer werden mit Rostschutzfarbe grundiert und mit einem umweltfreundlichen Kunstharzlack in RAL-Farbton nach Ihrer Wahl gestrichen.

#### 3.15 Malerarbeiten

Die Fugen der Filigrandecken werden mit Spachtelmasse verschlossen. Die Kellerdecke (soweit vorhanden) wird gut deckend weiß gestrichen. Stahlbetondecken der Wohngeschosse werden mit Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen.

Die **kompletten Kellerinnenwände (soweit vorhanden)**, die Betonwände im Keller sowie die Wände der Wohngeschosse, soweit diese nicht gefliest sind, werden mit Dispersionsfarbe gut deckend weiß gestrichen.

Die Treppenunterkonstruktion sowie das Treppengeländer werden mit Rostschutzfarbe grundiert und mit einem umweltfreundlichen Kunstharzlack in RAL-Farbton nach Ihrer Wahl gestrichen.

### 3.16 Bodenbeläge

**Wohnzimmer, Esszimmer** und Zimmer (soweit vorhanden) im Erdgeschoss sowie die **Wohnräume** im **1.Obergeschoss bzw. 2. Obergeschoss**, außer Bad, erhalten einen Bodenbelag.

Zur Auswahl steht Ihnen eine vielfältige Palette wie z.B. Teppich, Laminat, PVC, etc.

Berücksichtigt ist ein **Gesamtpreis inkl. Verlegung und Nebenleistungen** von **50,-- Euro/m<sup>2</sup>** inkl. MwSt.

#### **EG:**

**Wohn/Ess/Koch:** Laminatboden, etc.

#### **1.OG:**

**Flur:** Laminatboden, etc.

**Kind 1+2:** Laminatboden, etc.

**Schlafen:** Laminatboden, etc. (soweit vorhanden)

#### **2.OG:**

**Flur:** Laminatboden, etc.

**Schlafen:** Laminatboden, etc. (soweit vorhanden)

**Studio:** Laminatboden, etc. (soweit vorhanden)

## 4. Garagen / Erschließung / Kanal /

Im Festpreis enthalten sind alle notwendigen Revisionschächte sowie der Anschluß an die örtliche Kanalisation. Ebenso enthalten ist die Strom und Wasserversorgung sowie der Einbau sämtlicher Zähler.

Telefonanschlüsse, Kabelanschlüsse, Satelitenanlagen sind nicht enthalten

Einfriedung der Gartenflächen mit verzinktem Doppelstabmatten Zaun, Höhe 80 cm.

Sofern nicht bereits Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken vorhanden.

Vorgärten ohne Einzäunung.

Stellplätze mit Betonverbund nach Wahl des Bauträgers, Farbe betongrau oder gleichwertig.

Garten- und Terrassenflächen werden humusiert (Grobplanie ohne Bepflanzung). Die

Dachterrasse erhält einen Steinplattenbelag oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.

Die Garagen werden als Betonfertigteiltergaragen mit elekt. Sektionaltor in der Farbe „weiß“ ausgeführt. Das Satteldach wird mit Betondachsteinen eingedeckt.

Nach Wahl des Bauträgers kann die Ausführung auch als Mauerwerkskonstruktion erfolgen.

## 5. ÜBERGABE

### Reinigung des Hauses

Nach Fertigstellung unserer kompletten Vertragsleistungen und vor Hausübergabe wird eine Baugrundreinigung durchgeführt.

Sämtliche Sanitärobjekte werden gereinigt, die Folien auf den Außenfensterbänken werden entfernt, die Fenster einmal nass geputzt.

Fliesenböden, Teppich- und Laminatböden werden, soweit Sie in unserem Leistungsumfang enthalten sind, gereinigt.

### Übergabe Ihres Hauses

Vor der Fertigstellung Ihres Hauses erfolgt eine Vorabbegehung mit unserem Bauleiter. Nach der Fertigstellung des Hauses erfolgt die Übergabe, die von Ihnen und unserem Bauleiter mittels einer Hausbegehung durchgeführt wird. Nach Anfertigung und Unterzeichnung des schriftlichen Übergabeprotokolls werden Ihnen sämtliche Schlüssel Ihres Hauses übergeben. Der Umzug in Ihr neues Haus kann beginnen.

### Gewährleistung

Die Gewährleistung Ihres Hauses richtet sich nach dem **Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)** und beträgt **5 Jahre**. Die Gewährleistungsansprüche stehen Ihnen direkt gegenüber der Firma Lang & Lang Wohnbau zu.

Die mit elastischen Füllstoffen (Acryl bzw. Silikon) geschlossenen Fugen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen. Die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion überschreiten in der Regel die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Sie unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung.

### Besondere Hinweise

Die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen können durch andere, gleichwertige ersetzt werden, soweit dies geboten erscheint. Technische Änderungen die dem Fortschritt dienen, aufgrund behördlicher Auflagen, Materialänderungen oder aufgrund von Lieferantenwechsel bedingt sind, bleiben vorbehalten, soweit sie keine Qualitätsminderung darstellen.

Fest einzubauende oder mitzuliefernde Einrichtungen und Gegenstände sind in dieser Baubeschreibung angegeben. Sonstige in den Plänen eventuell eingezeichneten Einrichtungen und Gegenstände geben nur Stellmöglichkeiten wieder.

Sämtliche in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung und in den Planunterlagen enthaltenen Maße sind Sollmaße, mit den nach der DIN zulässigen Toleranzen. Die Ausführung erfolgt nach den Werkplänen. Gegenüber den Eingabeplänen können sich aus bautechnischen Gründen Maßabweichungen ergeben, die jedoch die Qualität und Funktion des Gebäudes nicht beeinträchtigen.



Die in den Plänen angegebenen Flächenmaße sind Zirkaangaben, mögliche Abzüge für Putz oder Flächen unter Dachschrägen wurden nicht berücksichtigt. Die Ihnen

überlassenen Bauzeichnungen sind Architektenentwürfe und unterliegen dem Urheberrecht.

Sie dürfen daher, ohne unser schriftliches Einverständnis selbst auszugsweise, weder nachgedruckt

noch als Vorlage zur Realisierung eines anderen Bauvorhabens verwendet werden. Bei einem Verstoß werden wir Schadensersatz geltend machen.

Der Entfall von Leistungen ist nur gewerkweise möglich und schriftlich zu vereinbaren, ebenso wie etwaige Zusatzleistungen gegen Mehrpreis. Minderpreise und Mehrpreise beinhalten grundsätzlich Lohn- und Materialkosten, Transport- und Montagekosten, sowie die gesetzlich gültige Mehrwertsteuer.

Um einen zügigen Bauablauf zu gewährleisten, können Sonderwünsche und Ausstattungsfestlegungen nur bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Werkplanung berücksichtigt werden. Bei eventuellen Abweichungen zwischen Planunterlagen und Baubeschreibung gilt diese Baubeschreibung als vorrangig.

Stand: Mai 2023

Annahmeerklärung und Bestätigung dieser Bau- und Leistungsbeschreibung:

Mitteleschenbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bauherrin

\_\_\_\_\_  
Lang & Lang Wohnbau GmbH

\_\_\_\_\_  
Bauherr