

# Allgemeine Baubeschreibung 1/2023

Musterhaus in  
Kleinmachnow



Musterhaus in  
Groß Glienicke



Haus Wannsee

## Alles inklusive ...

- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Warmwasser-Fußbodenheizung
- Wärmedämmverbundsystem mit Putzfassade
- Hauseingangstür mit Sicherheitsbeschlägen
- 3-Scheiben-Isolierglas, Ug 0,6
- Fenstergriffe aus Edelstahl
- Fenster mit Sicherheitsbeschlägen und Fensterfalzlüftern
- Wangen- oder Systemtreppe aus Holz
- umfangreiche Elektroausstattung
- Fliesenmaterialwert 40,- €/m<sup>2</sup>
- hochwertige Sanitärobjekte
- 2,11 m hohe Innentüren
- Blower-Door-Test
- Bauzeitgarantie
- individuelle Planung – jedes Haus ein Unikat
- garantierter Festpreis

**STEIN AUF STEIN  
- GRUNDSOLIDE.**

**Aye-Bau<sup>®</sup>**  
**Das Massivhaus.**

Sehr geehrte Bauinteressenten,

auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen die hochwertige Grundausstattung und die technischen Grundlagen eines Aye-Bau-Hauses näher bringen.

Die Planungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sind sehr vielfältig und werden exakt nach Ihren Vorstellungen geplant. Jedes unserer Häuser wird dadurch zu einem Unikat und zu Ihrem Traumhaus.

Seit Jahrzehnten bauen wir massiv errichtete Qualitätshäuser mit ausgewählten und umweltfreundlichen Baustoffen renommierter Hersteller.

Die Ausführung unserer Häuser erfolgt stets nach den anerkannten Regeln der Technik oder in Anlehnung an die einschlägigen DIN-Normen und natürlich nach dem zum Vertragsdatum gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG). Auch die Mindestanforderungen des Schall- und Brandschutzes werden bei unseren Häusern selbstverständlich eingehalten.

Gerade deshalb erwerben Sie mit einem Aye-Bau-Haus eine hohe Wertbeständigkeit für Generationen.

Dafür stehe ich mit meinem Namen.



Dipl.-Ing. / Architekt Volker Aye

## 1. Architekturleistungen und Bauantrag

Die Firma Aye-Bau GmbH erstellt sämtliche für die Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen einschließlich der statischen Berechnungen und der Planung des Wärmeschutzes im Sinne des GEG. Der Energiebedarfsausweis wird nach dem zum Vertragsdatum gültigen GEG erstellt.

Der Bauherr erteilt den Auftrag an ein öffentlich bestelltes Vermessungsbüro die Lagepläne zu erstellen, die Abstandsflächen zu berechnen, den Objekteintrag vorzunehmen sowie die Grob-, Fein- und Endmessung mit Höhenangabe durchzuführen. Weiterhin stellt der Bauherr ein aktuelles Baugrundgutachten zur Verfügung. Zur Leistung der Firma Aye-Bau GmbH gehört die Erstellung des Bauantrages. Die Bauantragsunterlagen werden dem Bauherrn zur Unterschrift vorgelegt und danach bei den zuständigen Ämtern eingereicht. Behördliche Gebühren für Baugenehmigungen und Bauvoranfragen trägt der Bauherr. Eventuell erforderliche Prüfungen durch einen Prüfstatiker sind vom Bauherrn zu beauftragen. Zum Leistungsumfang der Firma Aye-Bau GmbH gehört die Erstellung der Ausführungsplanung im Maßstab von 1:50.

**!** Die Architekturleistung ist, auch bei individuellen Planungen, im Festpreis enthalten.

## 2. Ingenieurleistung

Kanaltiefen-, Baufluchtlinien- und Höhenpläne werden vom Bauherrn bei den zuständigen Ämtern oder Gemeinden angefordert. Die oben genannten Unterlagen werden durch die Firma Aye-Bau GmbH mit den vor Ort befindlichen Gegebenheiten überprüft. Dem Bauherrn obliegt es, rechtzeitig und nach Rücksprache mit der Bauleitung, für die Verlegung der Hausanschlüsse Gas, Wasser, Elektro, Telefon und evtl. Kabelanschluss für Fernsehen zu sorgen. Die Anträge werden in Zusammenarbeit mit der Bauleitung und den entsprechenden Handwerksmeistern ausgearbeitet und gestellt.

## 3. Bauleitung

Die Bauleitung wird gemäß Landesbauordnung durch erfahrene Architekten/Bauingenieure/Bauleiter durchgeführt. Bei der umfangreichen Materialauswahl steht die Bauleitung dem Bauherrn beratend zur Verfügung. Die Objektüberwachung der gesamten Aye-Bau-Leistungen obliegt der Bauleitung. In der Gewährleistungszeit ist die Bauleitung für die Bauherren Ansprechpartner im Hause der Firma Aye-Bau GmbH.

**!** Wir beauftragen ausschließlich qualifizierte Fachunternehmen!

## 4. Qualitätskontrolle

Während der Bauzeit lässt die Geschäftsführung der Aye-Bau GmbH zusätzlich zur Bauleitung an verschiedenen Terminen Qualitätskontrollen durch den TÜV Nord durchführen. Bei Hausübergabe erhält der Bauherr ein TÜV-Nord-Zertifikat.



## 5. Baustelleneinrichtung

Für die Leistungen, die die Firma Aye-Bau GmbH zu erbringen hat, werden sämtliche Arbeitsgerüste, Maschinen und Werkzeuge gestellt. Weiterhin wird auf Kosten der Firma Aye-Bau GmbH ein Baustellen-WC gestellt. Die Einrichtungen für Baustrom (380 V) und Bauwasser sind durch den Bauherrn rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Die Verbrauchskosten für Strom, Wasser und Gas während der Bauzeit trägt der Bauherr, dazu gehören auch notwendige Trocknungsleistungen während der Bauzeit. Für eventuell erforderliche Bauzäune und Absperrmaßnahmen sorgt der Bauherr. Auf Wunsch erstellt die Bauleitung hierfür ein Kostenangebot. Die Firma Aye-Bau GmbH stellt die erforderlichen Schnurgerüste für die Sicherung der Einmesspunkte des Gebäudes. Für die von der Firma Aye-Bau GmbH erbrachten Bauleistungen sind die Bauschuttbeseitigungskosten im Festpreis enthalten.

## 6. Erdbau

Im Bereich der Baugrube wird der Oberboden bis zu einer Tiefe von ca. 30 cm abgetragen und separat für die bauseitige Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert. Der Baugrubenaushub, einschließlich Fundamentgräben, erfolgt nach Angabe des Statikers in den Bodenklassen 2 bis 4 nach DIN 18300. Der Boden wird seitlich gelagert, die Arbeitsräume werden mit dem vorhandenen Boden verfüllt und lagenweise sach- und fachgerecht verdichtet, sofern dieser hierfür geeignet ist. Die Anfüllung erfolgt bis Oberkante des vorhandenen Terrains. Die Kosten für den Abtransport von überschüssiger oder nicht zur Verfüllung geeigneter Bodenmasse und die Anlieferung von fehlender oder verfüllfähiger Bodenmasse sind vom Bauherrn zu tragen.

Der Bauherr hat für das Herstellen und Unterhalten der Zufahrt und Baustraße während der Bauzeit Sorge zu tragen. Auf Wunsch erstellt die Bauleitung hierfür ein Kostenangebot.

## 7. Gründung bei Häusern ohne Kellergeschoss

Bei nicht unterkellerten Gebäuden werden Streifenfundamente frostfrei gegründet und eine Bodenplatte nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Der Sockel wird in einer Höhe von ca. 30 cm über dem Terrain bis zur Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss mit einem wasserabweisenden Außenwandputz versehen. Der Sockelputz ist durchgefärbt oder erhält einen Endanstrich. Unter der Bodenplatte wird eine Kies- oder Sandschicht planeben abgezogen und als Sauberkeitsschicht eine Noppenbahn eingebaut. Die Streifenfundamente werden in Beton der erforderlichen Güteklasse, nach statischen Erfordernissen, bei einer angenommenen Bodenpressung von 0,2 N/mm<sup>2</sup> und vorhandenen Bodenklassen 2 bis 4 nach DIN 18300, ausgeführt. Ebenes Gelände wird vor- ausgesetzt. Bei höher- oder tieferliegendem Gelände wird der Mehraufwand gesondert abgerechnet. Die horizontale Bauwerksabdichtung wird auf der gesamten Sohlplatte und unter dem aufgehenden Mauerwerk mit Bitumendichtungsbahnen vorgenommen. Als Potenzialausgleich wird ein Rin- gerder aus Edelstahl außerhalb der Bodenplatte eingebaut.



## 8. Kellergeschoss (alternativ zu Pos. 7)

Bei unterkellerten Gebäuden wird ein wasserundurchlässiger Stahlbetonkeller entsprechend der Beanspruchungsklasse 2 „Bodenfeuchte“ und mit der Nutzungsklasse A\* (einfach) gebaut. Die Stahlbetonbodenplatte wird nach statischen Erfordernissen, bei einer angenommenen Bodenpressung von 0,2 N/mm<sup>2</sup> und vorhandenen Bodenklassen 2 bis 4 nach DIN 18300, ausgeführt. Der Beton wird in der erforderlichen Güteklasse gemäß der Statik und als Potenzialausgleich ein Ringerder aus Edelstahl außerhalb der Bodenplatte eingebaut. Die lichte Rohbauhöhe im Kellergeschoss beträgt ca. 2,37<sup>5</sup> m. Die Sockelhöhe misst ca. 30 cm und wird mit einem wasserabweisenden Außenwandputz bis zur OKFF Erdgeschoss versehen. Ebenes Gelände wird vorausgesetzt. Die Kelleraußenwände werden mit einer Stärke von 30 cm mittels Doppelwandelementen, örtlich eingebrachtem Beton und Bewehrung gemäß der Statik hergestellt. Die Innenwände werden aus Kalksandsteinen, je nach statischen Erfordernissen in den Stärken 11,5 cm, 17,5 cm oder 24 cm, gemauert.



Die horizontale Bauwerksabdichtung wird auf der gesamten Bodenplatte mit Bitumendichtungsbahnen vorgenommen. An den Kelleraußenwänden wird eine Perimeterdämmung angebracht. Vor dem Verfüllen der Baugrube wird auf der Dämmung eine Gleitfolie fixiert. Die Kellerdecke wird als Stahlbetondecke ausgeführt. Es werden hierbei vorgefertigte Filigrandeckenplatten mit örtlich eingebrachtem Beton, einschließlich Bewehrung, nach statischen Erfordernissen montiert. Alle Kellerfenster werden als weiße, einflügelige Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierglas, Ug-Wert 0,6 Watt/m<sup>2</sup>K in der Größe von ca. 113/63 cm als Dreh-Kipp-Fenster eingesetzt. Das Einbauen von Kellerlichtschächten, sowie das Herstellen von Abböschungen sind Bestandteile der Außenanlagen und werden vom Bauherrn gesondert in Auftrag gegeben. Die Mauerwerksfugen der Kellerinnenwandflächen erhalten einen Wischputz. Die Struktur des Mauerwerks bleibt sichtbar.



## 9. Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Giebelmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem oder monolithisch

### 9.1 mit Wärmedämmverbundsystem

Die Außenwände werden in einer Gesamtstärke von ca. 39 cm wie folgt ausgeführt:

- ca. 1,5 cm Feinputz,
- 24 cm Poroton-Ziegelmauerwerk,
- ca. 12 cm Vollwärmeschutz EPS und
- weißer oder hell abgetönter, durchgefärbter, strukturierter Fassadenputz auf Armierung.

### 9.2 als monolithischer Wandaufbau

Die Außenwände werden, sofern im Vertrag festgelegt, in einer Gesamtstärke von ca. 40 cm, wie folgt ausgeführt:

- ca. 1,5 cm Feinputz
- 36,5 cm Poroton-Ziegelmauerwerk
- Armierungsmörtel
- weißer oder hell abgetönter, durchgefärbter, strukturierter Fassadenputz.

### Außenfensterbänke

An den Fenstern, außer Gauben- und Dachflächenfenster, werden als Abdeckung des Mauerwerks weiße, einbrennlackierte Aluminium-Fensterbänke mit Thermohaltern eingebaut.

Bei Terrassentüren werden als oberer Abschluss der Wärmedämmung Sohlbänke aus Naturstein, gemäß Musterausstellung, mit Abtropfüberstand eingebaut.

- ! Angenehme Kellerhöhe.
- Kelleraußenwände gedämmt.
- Schwimmender Estrich auf Fußbodenheizung.
- Geringeres Setzungsverhalten durch die Bodenplatte.

## 10. Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Giebelmauerwerk mit Verblendsteinen/Klinker (alternativ zu Pos. 9)

Die Außenwände werden, sofern im Vertrag festgelegt, als zweischalige Wandkonstruktion mit Kerndämmung in einer Gesamtstärke von ca. 49 cm wie folgt ausgeführt:

- ca. 1,5 cm Feinputz,
- 24 cm Poroton-Ziegelmauerwerk,
- ca. 12 cm Mineralfaserdämmplatten und
- je nach Hersteller ca. 9,5 bis 11,5 cm Verblendmauerwerk, gemäß unserer Ausstattungsliste, im Normalformat (NF).

Die Verblendfassade wird zementgrau verfugt.

### Außenfensterbänke

An den Fenstern, außer Dachflächen-, Gauben- und Kellerfenstern, werden als Abdeckung des Mauerwerks Rollschichten aus Verblendsteinen, gemäß Musterausstellung, eingebaut.

**!** Bei Änderung des Wandaufbaus bleiben die Innenmaße des Hauses erhalten, soweit das Grundstück dieses zulässt!



## 11. Innenwände

Die Geschossinnenwände werden, je nach statischen Erfordernissen 11,5 cm, 17,5 cm oder 24 cm stark gemauert. Bei Häusern mit Wärmedämmverbundsystem oder verblenden Fassaden werden diese aus Poroton-Ziegelmauerwerk, bei monolithischem Wandaufbau aus Kalksandsteinen hergestellt. Die lichte Rohbauhöhe im Erd-, Ober- und/oder Dachgeschoss beträgt ca. 2,75 m.

## 12. Innenputz

Die Innenwände des Erd-, Ober- und Dachgeschosses sowie des Vorkellers werden mit einem Gipsfeinputz versehen. Die Ausführung des Gipsfeinputzes erfolgt nach Qualitätsstufe 2 des „Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes“ und eignet sich als Untergrund für Deckputze, mittlere Raufasertapeten oder Fliesenbeläge.

## 13. Geschossdecken

### Geschossdecken bei Bungalows (ohne ausgebautem Dachgeschoss)

Bungalows mit einer Dachneigung bis 37° erhalten über dem Erdgeschoss eine Holzbalkendecke. Ab 38° wird über dem Erdgeschoss eine Stahlbetondecke eingebaut. Es werden hierbei vorgefertigte Filigrandeckenplatten mit örtlich eingebrachtem Beton, einschließlich Bewehrung nach statischen Erfordernissen, eingebaut.

### Geschossdecken bei Häusern mit ausgebautem Dachgeschoss und mehrgeschossigen Häusern

Alle Häuser erhalten über dem Erdgeschoss eine Stahlbetondecke. Bei mehrgeschossigen Häusern wird die oberste Geschossdecke als Holzbalkendecke ausgeführt. Alle weiteren Geschosse erhalten eine Stahlbetondecke. Es werden hierbei vorgefertigte Filigrandeckenplatten mit örtlich eingebrachtem Beton, einschließlich Bewehrung nach statischen Erfordernissen, eingebaut.



## 14. Zimmerer

### Dachkonstruktion

Bei Dachneigungen bis 37° wird der Dachstuhl als Binderkonstruktion ausgeführt.

Bei Dächern ab 38° Dachneigung wird der Dachstuhl als Pfettenkonstruktion errichtet.

### Holzbalkendecke

Holzbalkendecken werden als eingeschränkt belastbare Holzkonstruktionen entsprechend statischer Berechnungen ausgeführt.

Grundsätzlich wird Nadelholz der Güteklasse II, Schnittklasse A/B, verwendet.

### Traufüberstände

Die Traufkästen und Dachuntersichten werden in einer Breite von ca. 50 – 90 cm nach der Planungsskizze ausgeführt. Die Kästen sind unterseitig mit Profilhölzern aus Nadelholz, verkleidet. Stirnseitig wird ein Glatkantbrett angebracht.

### Giebelüberstände

Der Dachüberstand an den Giebeln wird in einer Breite von ca. 20 – 80 cm nach der Planungsskizze ausgeführt. Die Verkleidung der Dachüberstände entspricht der Ausführung der Traufkästen.

### Holzschutz

Unsere Dachkonstruktionen werden mit Holzschutz, je nach Erfordernis, ausgeführt. Die Dachüberstände und die Gaubenverschalungen werden mit offenporiger Holzschutzlasur naturfarbig oder Mattweiß (nach Wahl des Bauherrn) gestrichen.

**!** Die Architektur der Aye-Bau-Häuser wird durch die großen Dachüberstände besonders hervorgehoben!

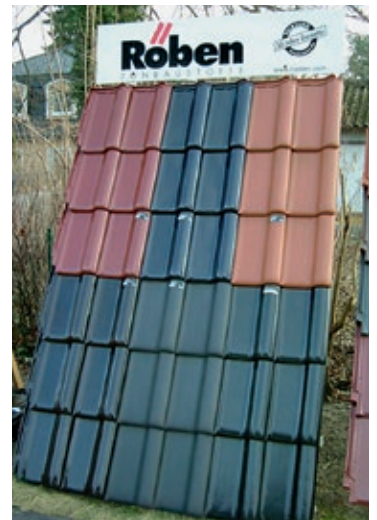
## 15. Dachdecker

### Flachdach

Kommt ein Flachdach zur Ausführung wird dieses mit einer Tragkonstruktion aus Stahlbeton ausgeführt. Es wird eine Wärme- und Gefälledämmung gemäß Wärmeschutz-nachweis aufgebracht. Die Abdichtung erfolgt mit EPDM-Bahnen oder Bitumendichtungsbahnen nach den Vorschriften der Flachdachrichtlinie. Erfolgt die Abdichtung mit Bitumenbahnen, wird als obere Lage eine Elastomerbitumen-Schweißbahn mit Oberflächenschutz (Splitt oder Granulat) aufgebracht, die UV-strahlungsabweisend ist und die Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer erfüllt. Als vorderer Abschluss der Mauerkronen werden Dachrandprofile angebracht.

### Dachneigung ab 24°

Die Dacheindeckung ab 24° besteht aus Tondachpfannen der Firma Röben, Braas, oder gleichwertig, in der Farbe Hellrot oder Anthrazit, einschließlich einer diffusionsoffenen Unterspannbahn sowie den erforderlichen Formsteinen. Die Grat- und Firststeine werden trocken verlegt. Den Abschluss bilden Walmglocken, Firstend- und Gratend-Formsteine. Die Unterkonstruktion der Dachfläche wird mit Konterlattung ausgeführt. Soweit ein Schornstein in der Planungsskizze vorhanden ist, wird im Schornsteinbereich bei Erfordernis ein Standrost für den Schornsteinfeger und ein wärmegeprägtes Dachausstiegfenster vorgesehen. Der giebelseitige Abschluss des Daches erfolgt mit Ortgangformsteinen.



### Dachrinnen und Fallrohre

Es werden halbrunde vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Titan-Zinkblech eingebaut. Die Fallrohre werden bis Oberkante des vorhandenen Terrains geführt.

### Dachflächenfenster

Dachflächenfenster, soweit in der Planungsskizze enthalten, werden mit einem U-Wert von 0,85 W/m²K, entsprechend der Bauzeichnung, eingebaut. Die Rahmen sind innen aus Kunststoff, Weiß, und außen aus Aluminium, Anthrazit.





#### **Balkone, Dachterrassen, Loggien und französische Balkone**

Balkone, Dachterrassen und Loggien, soweit in der Planungsskizze enthalten, werden auf der Decke mit einer Dampfsperre, der erforderlichen Wärmedämmung, einer Abdichtung aus Bitumenschweißbahn und einer Entwässerung ausgeführt. Auskragende Balkone werden mittels Iso-Körben vom Baukörper thermisch getrennt oder allseitig gedämmt. Die Füllstäbe, Pfosten sowie der Ober- und Untergurt der Geländer werden aus feuerverzinkten, pulverbeschichteten Stahlstäben erstellt.

### **16. Photovoltaikanlage (sofern im Vertrag enthalten)**

Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage installiert. Die Anzahl der Module wird im Vertrag vereinbart. In Berlin muss die Gesamtfläche der Solarmodule, gemäß dem Berliner Solargesetz, 30% der Bruttodachfläche des Hauses entsprechen. Es werden Doppelglas-Verbund-Module verwendet, d.h. die Solarzellen sind zwischen zwei Scheiben eingebettet und so besonders wirkungsvoll und dauerhaft vor Witterungseinflüssen geschützt. Jedes Modul ist mit einem Leistungsoptimierer ausgerüstet. Die Installation des Dreiphasen-Wechselrichters erfolgt im Hausanschlussraum. Sofern im Vertrag gesondert vereinbart, wird eine Hochvolt-Batterie mit Lithium-Eisenphosphat-Zellen (LiFePo4) installiert.

### **17. Elektroinstallation**

Die komplette Elektroinstallation wird nach den Bestimmungen des VDE und des Energieversorgungsunternehmens ausgeführt. Die Installation beginnt im Hausanschlussraum. Der Zäblerschrank wird mit den erforderlichen Zählerplätzen und Einbauautomaten an der Wand angebracht.

Die Anzahl der raumbezogenen und anlagenbezogenen Steckdosen, Lichtschalter, Stromkreise, etc. entspricht der Aye-Bau-Ausstattungsliste bezogen auf den Kataloggrundriss oder die individuelle Hausplanung.

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften werden VDS-geprüfte, batteriebetriebene Rauchmelder installiert. Die Zuleitungen der LAN-Dosen werden bis in den Hausanschlussraum geführt. Die Steckdosen und Großflächenschalter werden in der Farbe Weiß, Fabrikat Elso, Serie Fashion, installiert. Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation wird zwischen dem Bauherrn und dem zuständigen Elektromeister im Rohbau festgelegt.



**Bitte beachten Sie die umfangreiche Elektroausstattung!**

## **18. Sanitärinstallation**

#### **Entwässerung**

Entwässerungsleitungen im Gebäude sind enthalten und werden über Dach mit Anschluss an die Dunstrohrpfanne entlüftet. Die Entwässerungsleitungen werden auf direktem Wege ca. 20 cm aus dem Gebäude geführt. Die Abflussrohre bestehen aus Kunststoff. Vor dem Wandaustritt erhält jede Fallleitung eine Revisionsöffnung.

#### **Frischwasser**

Die Frischwasserzuleitung wird in den erforderlichen Querschnitten ab dem Wasserzähler (im Gebäude) zu den Objekten und der Warmwasseranlage geführt. Die Warmwasserleitungen sind gegen Wärmeverluste und die Kaltwasserleitungen gegen Erwärmung geschützt.

#### **Wasserfilter**

Hinter dem Wasserzähler wird ein Wasserfilter montiert.

#### **Anschlüsse/Küche**

Die Küche erhält einen Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie einen Abfluss und einen Spülmaschinenanschluss.

#### **Waschmaschinenanschluss**

Der Waschmaschinenanschluss wird im Hauswirtschaftsraum oder im Kellergeschoss (sofern im Vertrag enthalten) installiert. Eine eventuell erforderliche Hebeanlage ist nicht im Preis enthalten.



## 19. Sanitärobjekte und Armaturen

Es werden Markenfabrikate entsprechend der Aye-Bau-Ausstattungsliste, Sanitärobjekte im Farbton Weiß, eingebaut. Die Anzahl der jeweiligen Sanitärobjekte entspricht der im Kataloggrundriss oder in der individuellen Hausplanung gezeichneten Objekte.

### Waschtisch

Es werden ein Porzellanwaschtisch, ca. 60 cm breit, mit Einhebelmischbatterie und Exzenterverschluss installiert.

### Handwaschbecken

Es werden ein Porzellanhandwaschbecken, ca. 50 cm breit, mit Einhebelmischbatterie und Exzenterverschluss installiert.

### WC-Becken

Es werden ein wandhängendes Porzellan-WC-Spülbecken als Tiefspüler, ein Kunststoffsitz, ein Unterputz-Kunststoffspülkasten mit wassersparendem Spülstopp installiert.



### Dusche

Es wird eine extra flache Duschwanne in der Größe bis maximal 90/90 cm und einer Höhe von ca. 6 cm, aus emailliertem Stahlblech eingebaut. Soweit die Entwässerungsführung es zuläßt, kann der Duschbereich ohne Mehrpreis ebenerdig gefliest werden. Dieser erhält dann eine horizontale Absperrung und wird über einen bodengleichen, viereckigen Ablauf entwässert. Die Dusche erhält eine Einhandhebelbrausebatterie in Unterputzausführung und eine Flexschlauchbrause mit verstellbarem Duschkopf an einer Wandstange.

### Badewanne

Es werden eine Badewanne, 180 cm x 80 cm aus Acryl, eine Einhebelmischbatterie mit Flexschlauchbrause und verstellbarem Duschkopf installiert. Der Wanneneinlauf erfolgt über die Mischbatterie.



Extra flache oder bodengleiche Dusche und hochwertige Sanitärobjekte!

## 20. Luft-Wasser-Wärmepumpe

Es wird eine Luft/Wasser-Wärmepumpe der Firma Vaillant Typ „aroTHERM plus“ inklusive einer Hydraulikstation, einem 300 Liter Warmwasserspeicher, sowie einem „multiMATIC“ Systemregler eingebaut. Bei kleinen Hausanschlussräumen wird ein Hydrauliktower mit integriertem 190-Liter-Speicher eingebaut. Die Außeneinheit wird auf ein Streifenfundament gestellt. Die maximale Länge der Anschlussleitung beträgt 10 m. Die Luft - Wärmepumpe bedarf einer behördlichen Genehmigung. Die entsprechenden Anträge werden von der Firma Aye-Bau erstellt und eingereicht. Behördliche Gebühren oder Auflagen sind vom Bauherrn zu bezahlen.

Die erforderliche Leistung der Wärmepumpe richtet sich nach der Heizlast, und ist im Festpreis enthalten.

## 21. Warmwasserfußbodenheizung

In allen ausgebauten Geschossen wird eine Fußbodenheizung eingebaut. Wird gemäß Position 8 ein Kellergeschoss ausgeführt, erhalten auch alle Kellerräume eine Fußbodenheizung. Die Auslegung der Heizkreise in den Räumen richtet sich nach dem errechneten Wärmebedarf für eine Vorlauftemperatur von max. 35°. Die Versorgung der Heizkreise erfolgt geschossweise über zentrale Heizkreisverteiler. Die einzelnen Räume werden durch Raumthermostate auf Putz individuell geregelt. Bei kleinen Dielen oder Fluren ist eine Einzelraumsteuerung nicht möglich. Es werden diffusionsdichte Kunststoffrohre auf Trittschall- und Wärmedämmung verlegt. Die Heizkreisverteiler werden aus verzinktem Stahlblech mit weißer Oberfläche eingebaut. Bei Hausplanungen mit sehr kleinen Räumen (z. B. kleines Gäste-WC) können zusätzliche Heizquellen erforderlich werden. Hier werden dann elektrische Heizlüfter eingebaut.



## 22. Tischler und Glaser

### Fenster

Fenster- und Fenstertürelemente werden, entsprechend der Bauzeichnung, mit Profilen aus weißem Kunststoff der Firma Rehau, System Geneo, Typ 86 G/Z57G MD, oder gleichwertig, mit 3-Scheiben-Isolierglas, Ug-Wert 0,6 W/m² K, sowie drei Dichtungsebenen und „warmem Randverbund“ eingebaut. Die zu öffnenden Elemente erhalten RC2-Sicherheitsbeschläge, sowie Fenstergriffe aus Edelstahl und Fensterfalzlüfter. Zweiflügelige Elemente werden als Stulpfenster mit einem Fenstergriff und festverglaste Elemente ohne Flügelrahmen ausgeführt.



### Hauseingangstür

Als Haustür wird eine Aluminiumtür der Firma Groke mit folgenden Ausstattungsmerkmalen verbaut:

- wahlweise bündige oder abgerundete Profiloptik
- Türbreite bis max. 1300 mm, Türhöhe bis max. 2400 mm
- Seitenteil bis max. 1000 mm x 2400 mm
- geprüfte Einbruchsicherheit nach DIN EN 1627-RC 2
- 3-fach Verglasung mit einbruchhemmenden P4A Glas außen und VSG innen
- Secury Automatikschloss
- wahlweise einfarbig oder 2-farbig (außen Trendfarbe/innen Weiß)
- 7 Trendfarben stehen zur Auswahl
- Stoßgriff, Edelstahl matt, 800 mm mit Schrägkonsolen, oder Stangengriff, 1600 mm mit 3 geraden Konsolen
- Innendrucker der Firma Hoppe, Serie Amsterdam



Zum Schutz der Haustür während der Bauphase wird ein Notflügel eingesetzt und ein Schwellenschutz, sowie rechts und links ein Blendrahmenschutz montiert.

### Innentüren

Alle Innentüren werden mit einer Höhe von 2,11 m und hochwertiger, stabiler Röhrenspaneinlage eingebaut. Die Oberfläche ist nach Wahl des Bauherrn in Weißlack oder mit Schichtstoffoberfläche (CPL) gemäß Musterausstellung möglich. Die Innentüren erhalten Qualitätsdrucker der Firma Hoppe, Serie Amsterdam.

## 23. Sprossenfenster (nicht im Festpreis enthalten)

Die in unserem Katalog abgebildeten und benannten Sprossenfenster sind nicht Vertragsbestandteil und somit nicht im Festpreis enthalten. Sind vom Bauherrn Fensterstrossen gewünscht, so ist eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle oder der Anlagentechnik notwendig. Die notwendigen Änderungen sind für jedes Bauvorhaben unterschiedlich und müssen im Einzelfall geprüft werden.

## 24. Sommerlicher Wärmeschutz

Gemäß § 14 GEG ist ein Gebäude so zu errichten, dass der Sonneneintrag durch einen ausreichenden baulichen sommerlichen Wärmeschutz nach den anerkannten Regeln der Technik begrenzt wird. Die Mindestanforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz müssen gemäß DIN 4108-2 nachgewiesen werden. Dieser Nachweis wird durch die Aye-Bau beauftragt und ist im Festpreis enthalten. Zusätzliche Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz, wie z. B. Rollläden, Raffstore,

Sonnenschutzverglasungen, usw., sind nicht Bestandteil des Bauvertrages und somit nicht im Festpreis enthalten. Sollte der Nachweis ergeben, dass zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind, so werden diese Maßnahmen gesondert angeboten und können gegen Aufpreis beauftragt werden.

## 25. Estrich

Alle Keller- und Wohnräume erhalten einen ca. 6 cm starken, schwimmenden Estrich auf Fußbodenheizung.  
Der Gesamtaufbau beträgt in allen Geschossen ca. 17 cm.

## 26. Fliesenarbeiten aus Keramik-Fliesen oder Feinsteinzeug

### Fußböden

Die in der Planungsskizze entsprechend gekennzeichneten Räume werden, nach Wahl des Bauherrn, rechtwinklig mit Keramik-Fliesen oder Feinsteinzeug ausgestattet. Die Räume ohne Wandfliesen erhalten eine umlaufende, aus dem Bodenmaterial geschnittene Sockelleiste.

### Wandbeläge im Bad

Das Bad wird an den senkrechten Wänden nach Wahl des Bauherrn mit Keramik-Fliesen oder Feinsteinzeug bis ca. 2,00 m Höhe einschließlich den Fensterlaibungen und der Fensterbank verflies. Enthalten sind weiter die Verkleidung und Verfliesung der Badewanne und Rohrleitungskästen.

### Wandbeläge im Gäste-WC

Das WC wird an den senkrechten Wänden nach Wahl des Bauherrn mit Keramik-Fliesen oder Feinsteinzeug bis ca. 1,50 m Höhe einschließlich den Fensterlaibungen und der Fensterbank verflies. Enthalten sind weiter die Verkleidung und Verfliesung der Rohrleitungskästen.

### Verfliese Ablagen

Die Ablagen hinter dem WC und hinter den Waschtischen, soweit in den Planungsskizzen enthalten, werden ebenfalls verflies.

### Materialauswahl

Eine sehr reichhaltige und hochwertige Materialauswahl findet der Bauherr in der Musterausstellung. Materialwert\* der Keramik-Fliesen oder des Feinsteinzeugs: 40,- €/m<sup>2</sup>, in den Größen 30 x 30 cm, 40 x 40 cm und 30 x 60 cm.

### Verfugung/Eckschutzschienen

Der Boden wird in zementgrau, die Wand in weiß oder hellgrau verfugt. Die Eckschutzschienen an den Wänden werden in Edelstahl ausgeführt.

### Innenfensterbänke

Alle Fenster im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss (ausgenommen Dachflächenfenster) erhalten Jura Marmorfensterbänke in den Farben gelb oder grau.

### Balkone, Dachterrassen und Loggien

Als Belag werden Betonwerkbausteine verbaut, die je nach technischen Erfordernissen auf Stelzlager mittels Zementsäckchen oder im Kiesbett verlegt werden. Materialwert\* der Betonsteine: 30,- €/m².

## 27. Teppichboden (sofern im Vertrag enthalten)

Alle Wohnräume, im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, die nicht mit Bodenfliesen ausgestattet werden, erhalten Teppichboden mit umlaufender Teppichsockelleiste. Materialwert\* des Teppichbodens: 35,- €/m².

Zur Ausführung der Teppichbodenarbeiten gehören:

1. Grundierung der Verlegeflächen
2. Spachtelung der Verlegeflächen inkl. Fugenendbehandlung (soweit erforderlich)
3. Lösungsmittelfreie Verklebung der Teppichböden
4. Teppichsockelleisten anbringen

## 28. Innentreppen

Die in den Planungszeichnungen dargestellten Treppen werden nach Wahl des Bauherrn wie folgt ausgeführt:

### Massive Holzwangetreppe:

Holztreppe, in der Holzart Buche durchgehend verleimt, bestehend aus zwei Wangen mit eingestemmten Trittstufen. Offene Ausführung, ohne Setzstufen. Die Materialstärke der Wangen, Trittstufen, Pfosten und Handläufe beträgt ca. 44 mm. Die Pfosten sind rechteckig und 120 mm breit. Die Geländerstäbe werden wahlweise als runde Holzspresse, d = 25 mm, oder aus rundem Edelstahl, d = 16 mm, ausgeführt. Der Handlauf ist aus Holz, rechteckig, 80 mm hoch und hat oben gerundete Kanten. Die Holzflächen sind glatt und allseitig mit hochwertigem Lack versiegelt.



Abbildung enthält Sonderausstattung

oder

### Massive Holzsystemtreppe:

Handlauftragende Holztreppe, in der Holzart Buche durchgehend verleimt, mit schallmindernd in der Wand gelagerten Trittstufen. Raumseitig werden die Stufen über den massiven Holzhandlauf und die Geländer-Stäbe gegenseitig verschraubt. Die Materialstärke der Trittstufen, Pfosten und der Handläufe beträgt ca. 44 mm. Die An- und Austrittspfosten sind rechteckig und 160 mm breit. Die Sprossen sind aus rundem Holz, d = 30 mm. Der Holzhandlauf ist rechteckig, 160 mm breit und hat oben gerundete Kanten. Die Holzflächen sind glatt und allseitig mit hochwertigem Lack versiegelt.



Abbildung enthält Sonderausstattung

## 29. Trockenbau- und Dämmarbeiten

Im ausgebautem Dachgeschoss sind die Dachschrägen und die Kehlbalkendecke wärmedämmt und mit Gipswerkstoffplatten verkleidet. Bei Häusern mit Holzbalkendecke wird nur die Decke wärmedämmt und mit Gipswerkstoffplatten beplankt. Die Wärmedämmung ist zur Rauminnenseite ganzflächig mit einer Kunststoff-Folie als Dampfbremse versehen. Zum Spitzboden wird eine wärmedämmte, dreiteilige Einschubtreppe, ca. 0,60 m x 1,20 m, aus Holz mit einer umlaufenden Lippendichtung und einem Schutzgeländer im Spitzboden eingebaut. Das Drenpelmauerwerk wird nicht verputzt, sondern vollflächig mit Gipswerkstoffplatten verkleidet.

In Feuchträumen werden feuchtigkeitsresistente Gipswerkstoffplatten verwendet. Die Verkleidung der Vorwandinstallation, der Ablagen und der Rohrkästen wird mit Gipswerkstoffplatten, inkl. Unterkonstruktion, hergestellt.

Die Dachflächenfenster, soweit in den Planungsskizzen enthalten, werden zur Rauminnenseite mit Gipswerkstoffplatten verkleidet.

## 30. Maler (sofern im Vertrag enthalten)

### 30.1 Betondecken, massive Wände und Gipswerkstoffplatten mit Malervlies

Die Stoßfugen der Betondecken werden gespachtelt. Im Kellergeschoss werden alle Betondecken und massiven Wände, sowie im Hausanschlussraum die massiven Wände, wischfest in weiß gestrichen. Alle anderen Betondecken und massiven Wände in den ausgebauten Geschossen und im Vorkeller werden mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe in weiß oder Pastellfarben (nach Wahl des Bauherrn) gestrichen. Der Gipsfeinputz (gemäß Position 12) wird nach der Qualitätsstufe 3 des „Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes“ ausgeführt.

Die Gipswerkstoffplatten in den ausgebauten Geschossen werden malerfertig gespachtelt, grundiert, mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe in Weiß oder Pastellfarben (nach Wahl des Bauherrn) gestrichen. Erforderliche Eckschutzschienen werden gesetzt und angespachtelt.

### 30.2 Betondecken, massive Wände und Gipswerkstoffplatten mit Raufasertapete

Die Stoßfugen der Betondecken werden gespachtelt. Im Kellergeschoss werden alle Betondecken und massiven Wände, sowie im Hausanschlussraum die massiven Wände, wischfest in weiß gestrichen. Alle anderen Betondecken und massiven Wände in den ausgebauten Geschossen und im Vorkeller werden mit Raufasertapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe in weiß oder Pastellfarben (nach Wahl des Bauherrn) gestrichen. Der Gipsfeinputz (gemäß Position 12) wird nach der Qualitätsstufe 2 des „Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes“ ausgeführt. Die Gipswerkstoffplatten in den ausgebauten Geschossen werden malerfertig gespachtelt, grundiert, mit Raufasertapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe in Weiß oder Pastellfarben (nach Wahl des Bauherrn) gestrichen. Erforderliche Eckschutzschienen werden gesetzt und angespachtelt.

### Türen und Fenster

Zum Leistungsumfang gehört das Schließen der Anschlussfugen zwischen Tür und Türzargen und an den Fenstern. Die Innentüren in Weißlack oder mit Schichtstoffoberfläche (CPL) sind werkseitig endbehandelt.

### Treppen

Die Treppenstufen und Handläufe sind im Naturton versiegelt. Sichtbare Stahlteile sind mit Schutzfarbe grundiert und werden in Weiß oder farbig (nach Wahl der Bauherren) lackiert.

## 31. Eigenleistung

Eigenleistungen durch den Bauherrn können nur bis zur Erstellung der Ausführungszeichnungen vereinbart werden und sind nur gewerkeweise und nach der Hausübergabe möglich. Für Eigenleistungen werden weder die Gewährleistung, die Haftung, noch die Bauleitung übernommen. Bei Ausführung der Maler- und Teppichbodenarbeiten in Eigenleistung sind die notwendigen Vorarbeiten der Decken-, Wand- und Fußbodenoberflächen (Spachtelungen, Untergrundbearbeitung, usw.) vom Bauherrn zu erstellen. Wir empfehlen dem Bauherrn die Decken und Wände mit Tapete oder Malervlies zu bekleben, um Haarrisse zu überbrücken. Diese Haarrisse sind unvermeidlich und stellen bei Verzicht einer Rissüberbrückung keinen Gewährleistungsmangel dar.

## 32. Hausübergabe

Dem Bauherrn werden nach Zahlung der Schlussrechnung folgende Unterlagen übergeben: die Baugenehmigung im Original, die Statik, die Fachunternehmererklärungen vom Maurer, Zimmerer, Dachdecker, Tischler, sowie Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallateur und der Energiepass. Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben.

## 32. Kundendienst

Unser Kundendienst mit fachlicher Erfahrung gehört zu unserem selbstverständlichen Leistungsangebot. Unsere Kundendienstmitarbeiter stehen Ihnen zusätzlich zu den von uns beauftragten Handwerksmeistern in der Gewährleistungszeit zur Verfügung.





### 33. Zusatzleistungen

Bei unterschiedlichen Grundstücksverhältnissen, wie z. B. bei Hanglagen, widrigen Bodenbeschaffenheiten, Grund- und Schichtenwasser oder unvollständiger Erschließung durch den Erschließungsträger, sowie bei größeren Häusern und Mehrfamilienhäusern, können zusätzliche Kosten für den Bauherrn entstehen, die nicht Bestandteil dieses Leistungsverzeichnisses sind, wie z. B. für:

- eine Grundwasserabsenkung und/oder Wasserhaltung
- die Erstellung einer Stahlbetonplatte oder -wanne
- erforderliche Verbauarbeiten
- den Anschluss der außerhalb des Gebäudes liegenden Leitungen und Schächte bis an die öffentliche Kanalisation
- Klär-, Hebe- und Rückstauanlagen, sowie Pumpen
- behördlich geforderte Gutachten und Einmessungen
- Straßensperrungen für die Bautätigkeit
- ein Brandschutzkonzept und die zusätzlichen Brandschutzmaßnahmen
- einen Schallschutznachweis und die zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen
- einen erforderlichen SiGe-Plan, etc.

### 34. Bauherrenleistungen

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss vor Baubeginn durch den Finanzierungsnachweis eines Geldinstituts, gemäß den vereinbarten Zahlungsstufen, nachgewiesen werden. Eigenkapital ist durch Vorlage aktueller Kontoauszüge nachzuweisen. Sofern nach Vertragsabschluss Sonderwünsche hinzukommen, ist deren Finanzierung auf Verlangen zu belegen.

Die Baugenehmigung ist vor Baubeginn im Original und im kompletten Umfang für die gesamte Bauzeit der Bauleitung auszuhändigen.

Vom Bauherrn ist weiterhin der baureife Bauplatz zur Verfügung zu stellen. Dieser muss zur Baugrube während der Bauzeit für schwere Baufahrzeuge anfahrbereit sein und mit ausreichender Lagermöglichkeit für Materialien und Erdaushub zur Verfügung gestellt werden.

Der Bauplatz muss im Baubereich frei von Gebäudeteilen, Baumbestand und sonstigen Hindernissen sein. Eventuell geforderte Absperrungen des Bauplatzes sind vom Bauherrn zu stellen.

Grenzsteine sind vom Bauherrn am Baugrundstück nachzuweisen und freizulegen, sofern diese nicht schon frei liegen und gut sichtbar sind.

Vor Baubeginn schließt die Firma Aye-Bau im Namen des Bauherrn folgende Versicherungen ab:

- Bauherrenhaftpflicht-Versicherung
- Bauherrenleistungsverversicherung inkl. Ersatz nach Beschädigung oder Zerstörung durch Höhere Gewalt und Elementarereignisse, wie ungewöhnlich heftige Niederschläge, Überflutung, Sturm oder Hagel
- Feuerrohbauversicherung

### 35. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die vereinbarte Allgemeine Baubeschreibung gilt entsprechend der zum Vertragsdatum gültigen GEG für sämtliche Kataloghäuser, soweit die Terrassenseiten zum Süden ausgerichtet werden. Bei Veränderungen, Beschattungen, Besonderheiten des Grundstücks, Änderung der Gebäudestellung und Sonderplanungen kann es erforderlich werden, dass ergänzende Leistungen zur Erfüllung des GEG gefordert werden. Diese ergänzenden Leistungen sind im Festpreis nicht enthalten und vom Bauherrn zu übernehmen.

Ein Blower-Door-Test ist im Festpreis enthalten.

### 36. Sonstiges

Änderungen der vorstehend beschriebenen Bauausführung und Materialien bleiben in Absprache mit den Bauherren vorbehalten, soweit sie keine Wert- oder Gebrauchswertminderung darstellen. Planungsänderungen, die sich durch behördliche Auflagen, durch Änderung der gesetzlichen Vorschriften, der Statik oder der DIN ergeben, bleiben vorbehalten. Hierdurch entstehende Zusatzkosten sind vom Bauherrn zu übernehmen. Sollten die in dieser Baubeschreibung oder in dem individuellen Angebot genannten Typen- oder Modellbezeichnungen nicht mehr lieferbar sein, so wird das Nachfolgemodell eingebaut. Die Firma Aye-Bau GmbH behält sich vor, während der Bauausführung bis zur Übergabe, Hausbesichtigungen durchzuführen.

Die vorseitige Allgemeine Baubeschreibung 1/2023 wird hiermit vereinbart.

Eventuelle Mehrleistungen, auch wenn in den Planungszeichnungen dargestellt, wie z. B. Garagen, Außenanlagen, Küchen usw. gehören nur zum Leistungsumfang der Firma Aye-Bau GmbH, sofern diese im individuellen Angebot gesondert genannt sind.

Der Bauherr bestätigt mit seiner Unterschrift, dass ihm rechtzeitig vor seiner Vertragserklärung die Allgemeine Baubeschreibung 1/2023 in Textform zur Verfügung gestellt wurde.

Ort: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Bauherr(in): \_\_\_\_\_

\* Der Materialwert bezieht sich auf die aktuellen Bruttopreise unserer Vertragshändler.