

1. Erdarbeiten für WU-Keller

Die Baugrube und der Arbeitsraum werden ausgehoben. Nach Fertigstellung des Kellers erfolgt die Wiederverfüllung des Arbeitsraumes. Die Hinterfüllung erfolgt bis zur Unterkante der ursprünglichen Mutterbodenschicht und wird lagenweise verdichtet. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird das Grundstück grob planiert. Das überschüssige Aushubmaterial wird abgefahren.

2. Entwässerungsarbeiten

Sämtliche Entwässerungsleitungen für das Schmutz- und Regenwasser bestehen aus Kunststoffrohren und werden außerhalb des Gebäudes, im Bereich des Arbeitsraums, im Sandbett verlegt und an das öffentliche Kanalnetz, gemäß behördlichen Vorgaben, angeschlossen. Revisionsschächte werden in der erforderlichen Anzahl eingebaut.

3. Rohbauarbeiten für WU-Keller

Zwischen dem Baugrubenplanum und der Bodenplatte erfolgt der Einbau einer Sauberkeitsschicht aus Magerbeton oder einer kapillARBrechenden Filterschicht aus Schotter bzw. Kies, je nach technischem Erfordernis. Zusätzlich wird unter der Sauberkeits- bzw. auf die Filterschicht eine Folienabdeckung aus PE-Folie mit Überlappung eingebaut. Als Hausfundament wird der Einbau einer ca. 25 cm starken und wasserundurchlässigen Stahlbetonbodenplatte vorgesehen. Die Bewehrung erfolgt mit Baustahlarmierungen nach statischen Erfordernissen. Die wasserundurchlässige Stahlbetonbodenplatte erhält eine Fundamenterdung nach VDE-Vorschrift aus verzinktem und ummanteltem Rundstahl. Zusätzlich erfolgt der Einbau einer Ringerdung im Hinterfüllbereich ohne Erdungsfahnen. Die Kelleraußenwände werden in einer Stärke von ca. 24 cm gegossen und erhalten eine Armierung aus Baustahl nach statischen Erfordernissen. Die Durchführungen für die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telekommunikation sind ebenfalls im Leistungsumfang enthalten. Zur Vermeidung von Wärmebrücken erhalten die Kelleraußenwände eine Perimeterdämmung in erforderlicher Stärke und Ausführung. Die Erstellung der Kellerinnenwände erfolgt aus massiven Öko-Kalksteinen der Firma MEIER je nach statischen Erfordernissen in den Stärken 24 cm, 17,5 cm und 11,5 cm.

Die Kellerräume erhalten Leibungskellerfenster mit Zarge und Anschlussprofil, Anzahl gemäß Planskizzen. Diese Kellerfenster werden in Kunststoff weiß in der Größe 100 cm x 62,5 cm, als Dreh-/Kipfenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Die Kellerfenster werden zur besseren Belichtung des Kellers knapp unterhalb der Kellerdecke angeordnet. Alle Kellerfenster erhalten jeweils einen glasfaserverstärktem Kunststoff-Lichtschacht, Höhe ca. 100 cm, Fabrikat ACO oder gleichwertig, mit Gitterrostabdeckung und Aufhebesicherung. Zur Vermeidung von Wärmebrücken erfolgt die Befestigung der Lichtschächte über spezielle Montagedämmplatten auf die Kelleraußenwand. Die Kellerdecke wird als massive Stahlbetondecke in erforderlicher Stärke erstellt. Hierzu werden vorgefertigte Filigrandeckenelemente mit unterseitig glatter, streichfähiger Betonoberfläche verwendet. Auf diese Filigrandecken wird eine Bewehrung nach statischer Berechnung eingelegt und im Anschluss mit Ortbeton betoniert. Es ergibt sich folgende Rohbauhöhe:

Kellergeschoss

ca. 2,37 m

4. Rohbauarbeiten für Wohngeschosse

Die Außenwände des Hauses erstellen wir mit dem Mauerwerksstein „UNIPOR W08 Plan“ aus wohngesundem Ziegel der Firma Leipfinger Bader in der Stärke von 36,5 cm. Soweit technisch erforderlich, erhält das Mauerwerk Aussteifungsstützen oder einen Ringanker zur vorsorglichen Vermeidung von Schubrisen. Die Kommuntrennwände der Doppelhäuser werden zweischalig in einer Wandstärke von 2 x 24 cm mit eingelegten Dämmplatten ausgeführt. Die Innenwände der Wohngeschosse werden aus massiven Ziegelmauerwerk der Firma Leipfinger Bader gemauert, Mauerstärken nach statischen Erfordernissen.

Die Erdgeschoss- und Obergeschossdecken werden als massive Stahlbetondecke in erforderlicher Stärke erstellt. Hierzu werden vorgefertigte Filigrandeckenelemente mit unterseitig glatter und tapezierfähiger Betonoberfläche verwendet. Auf diese Filigrandecken wird eine Bewehrung nach statischer Berechnung eingelegt und im Anschluss mit Ortbeton ausbetoniert. Es ergeben sich folgende lichte Rohbauhöhen:

Erdgeschoss	ca. 2,62 m
Obergeschoss	ca. 2,62 m

Das Bad und das WC erhalten an den Installationswänden gemauerte Vormauerungen als Ablage in einer Stärke bis ca. 15 cm. Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen erhalten rundum wärme gedämmte Rollladenkästen.

5. Dachkonstruktion - Zimmererarbeiten

Der Dachstuhl wird als zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl aus Konstruktionsvollholz oder mit vorgetrocknetem Holz erstellt. Sichtbare Sparrenköpfe sind gehobelt.

6. Dachdeckerarbeiten

Die sichtbaren Dachüberstände betragen an den Traufseiten ca. 30 cm und an den Giebelseiten ca. 15 cm, berechnet ab Außenkante des Außenputzes und ohne Einrechnung der Dachrinnen. Die Untersichtschalung besteht aus gehobelten Nut-und Federbrettern aus Fichtenholz.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachsteinen „Frankfurter Pfanne“ der Firma BRAAS in der Farbe anthrazit/dunkelgrau oder gleichwertig. Der Dachfirst wird als Trockenfirst (Aero-First) erstellt. Zur Sicherheit gegen Sturmschäden werden die Ziegel mit Klammern an die Unterkonstruktion befestigt. Gegen Flugschnee und Staub von außen wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn nach Herstellervorschrift eingebaut. Für Schaffung der Hinterlüftungsebene wird auf die Unterspannbahn eine Lattung und Konterlattung aufgebracht. Im Traufbereich wird ein Aero-Lüftungsprofil mit integriertem Traufgitter eingebaut.

7. Spenglerarbeiten

Die erforderlichen Spenglerarbeiten werden mit Titanzinkblech ausgeführt. Montage von Traufblechen im Anschlussbereich zu der eingebauten Unterspannbahn. Ab dem unteren Regenfallrohrende werden stoßsichere, UV-beständige Standrohre aus PVC eingebaut.

8. Geschosstreppe

Einbau einer 2-läufigen, offenen und freitragenden Zweiholmtreppe aus Stahlrohr, Laufbreite ca. 90 cm. Diese Treppenanlage erhält mit widerstandsfähigem Zweikomponentenlack beschichtete Holztrittstufen aus Buche Parkett bunt, Stärke ca. 40 mm nach Mustervorlage. Die Treppe erhält ein mitlaufendes Stahlgeländer aus Rund- oder Vierkantrrohr jeweils mit Ober- und Untergurt und geraden Stäben. Auf den Obergurt wird ein zusätzlicher Rundholz-Handlauf aus massiver Buche aufgesetzt. Die kompletten Stahlkomponenten der Treppenanlage werden vorgrundiert eingebaut.

9. Fenster und Fenstertüren

Es werden 5-Kammer-Rahmenprofil Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff eingebaut. Zur Verwendung kommen z.B. KÖMMERLING-Profile in der Farbe weiß. Die Bautiefe der Fenster beträgt ca. 76 mm. Die Kunststofffenster verfügen über 3-fach-verglastes Wärmeschutzglas und sind auf Schallschutzklasse II ausgelegt. Alle Fenster erhalten umlaufende und auswechselbare Gummilippendichtungen.

Die Fenster und Fenstertüren erhalten einen Drehkippschlag mit Dreh- und Aushebesperre durch Pilzzapfen-Verriegelungspunkte und dazugehörigem Sicherheitsschließstück. Bei aneinandergereihten Fenstern erhält ein Fenster einen Dreh-/Kippbeschlag, die anderen Fenster erhalten einen Drehbeschlag. Fenstertüren erhalten zusätzlich ein außenseitig angebrachtes Griffstück. Die Fenstergriffe der Fenster und Fenstertüren erhalten Sie wahlweise in weiß, silber- oder titanfarben eloxiert. Als zusätzlichen Schutz vor gewaltsamer Öffnung stellen wir die Fenstergriffe mit einer einbruchhemmenden „Secustik ®“-Funktion aus. Die Fenstergrößen und Fensterformen ergeben sich aufgrund der Planskizzen. Der Einbau der Fenster erfolgt in DIN-Montage. Hinsichtlich der Dampf-Dichtigkeit erfolgt hausinnenseitig zwischen Mauerwerk und Fenster ein Anschluss mit dampfdichtem überputzbarem Klebeband.

Auf Wunsch erhalten Bad und WC eine durchblickgeschützte Verglasung aus satiniertem Glas oder Ornamentglas nach Mustervorlage ohne Mehrkosten.

Sämtliche Fenster und feststehende Fensterelemente sowie die Fenstertüren bei optional gewünschten französischen Balkonen erhalten Außenfensterbänke aus Aluminium. Bei den Oberflächen kann zwischen „weiß-einbrennlackiert“ oder „aluminium-eloxiert“ gewählt werden. Die Außenfensterbänke erhalten seitliche Gleitabschlussprofile. Außenfensterbänke von Fenstertüren zur Terrasse erhalten trittsichere Verstärkungen aus Aluminium oder alternativ Warzenblech-Fensterbänke in Aluminium natur mit seitlicher Aufkantung.

10. Heizung und Warmwasserversorgung

Einbau einer Split-Wärmepumpenanlage der Marke VISSMANN „Typ Vitocal 200-S/E06“ mit Außeneinheit oder gleichwertig. Split-Wärmepumpen zeichnen sich durch die Trennung in ei-ne Innen- und eine Außeneinheit aus. Die Luft/Wasser-Wärmepumpe Vitocal 200-S für Heizung und Trinkwassererwärmung nutzt umweltfreundlich und kostengünstig die in der Außenluft enthaltene Wärme.

Die Anlage erreicht bei A7/W35 gemäß EN 14511 eine Leistungszahl (COP) bei Heizbetrieb von 5,0. Die Energieeffizienzklasse nach EU-Verordnung Nr. 811/2013 beträgt bei Niedertemperaturanwendung (W35) A+++ sowie Mitteltemperaturanwendung (W55) A++.

Die Außeneinheit der Wärmepumpe verfügt über einen extrem leisen Betrieb, über sehr gute Leistungswerte und über eine hervorragende Verarbeitungs- und Produktqualität – Made in Germany. Im Nachtmodus wird die Schalleistung von Ventilator und Verdichter zusätzlich verringert. Die Montage der weißen Inneneinheit mit eingebautem Puffer-Speicher (16 l) mit witterungsgeführter, digitaler Wärmepumpenregelung mit 7-Zoll Farb-Touchdisplay erfolgt wandseitig. Zusätzlich erfolgt die Montage eines Stand-Warmwasser-Speichers mit 250 Liter für Brauchwasser. Die Wärmepumpe ist bereits vorbereitet zum Verbrauch von selbst erzeugtem Strom (z.B. Photovoltaik-Anlage) sowie Internetfähig über die kostenlose ViCare App bzw. über das eingebaute WLAN-Modul. Zusätzlich wird ein zweiter Zählerplatz für die Nutzung des NT (Niedertarif)- Stromtarifs zum Betrieb der Wärmepumpe installiert. Nach Fertigstellung wird eine Kälte- und Heizungstechnische Inbetriebnahme durchgeführt. Die Wohngeschosse werden mit einer Fußbodenheizung z.B. System KERMI oder gleichwertig aus diffusionsdicht ummantelten PE-Rohren ausgestattet. Jeder Raum mit Fußbodenheizung erhält einen separaten Heizkreis. Ein Heizkreisverteilerschrank wird an zentraler Stelle eingebaut.

11. Sanitärinstallation und Sanitärausstattung

Die Warm- und Kaltwasserleitungen bestehen aus vernetzten Mehrschicht-Verbundrohren. Die Falleleitungen werden mit Dämmschläuchen überzogen. Die Installation der Brauchwasserversorgung erfolgt ab der Wasseruhr bzw. ab Hausinnenseite.

Der Warmwasserspeicher wird, soweit erforderlich, mit den notwendigen Kaltwasseranschlüssen sowie Ventile und Füllhähne ausgestattet. Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden gemäß des Gebäudeenergiegesetzes GEG 2020 gedämmt. 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. Es wird ein Ausgussbecken mit einem Kalt- und Warmwasseranschluss an der in der Planung festgelegten Stelle eingebaut. Für die Waschmaschine wird ein Abzweig mit entsprechender Schlauchverschraubung installiert. Das Ausgussbecken wird über eine Überflur-Schmutzwasserpumpe mit Rückstausicherung entwässert. 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. Für die Spülmaschine wird ein Abzweig für eine Kaltwasseranschlussmöglichkeit eingebaut. Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen erhalten verchromte Eckventile.

Die folgende Auswahl der Sanitärobjekte und Armaturen stellt die Standardausstattung dar. Der Standort und die Anzahl der jeweiligen Sanitärobjekte ergeben sich aus den Planskizzen.

Die Sanitärobjekte erhalten Sie in der Farbe „weiß“ nach Mustervorlage.

Waschtisch:

Bestehend aus Kristallporzellan der Marke „Villeroy & Boch“, Serie „O.NOVO“. Die Breite des Waschtisches beträgt ca. 60 cm. Es wird eine Einhandhebelsmischbatterie der Marke „Hans Grohe“, Modell „Rebris E“ mit ECO-Wassersparfunktion eingebaut.

Handwaschbecken:

Bestehend aus Kristallporzellan der Marke „Villeroy & Boch“, Serie „O.NOVO“. Die Breite des Handwaschbeckens beträgt ca. 45 cm. Es wird eine Einhandhebelsmischbatterie der Marke „Hans Grohe“, Modell „Rebris E“ mit ECO-Wassersparfunktion eingebaut.

Hänge-WC - Anlage:

Bestehend aus Kristallporzellan der Marke „Villeroy & Boch“, Serie „O.NOVO“ mit einem Kunststoffsitze und Kunststoffdeckel von Villeroy & Boch, softclose, aus gleicher Serie. Das wandhängende, spülrandlose WC erhält einen Unterputzspülkasten mit weiß/glanzchrom farbiger Betätigungsplatte Fabrikat Geberit, Typ SIGMA 30 inkl. wassersparender Sparstoptaste.

Badewanne:

Die Körperform-Badewanne aus Acryl oder wahlweise Stahlblech, z.B. Fabrikat „Kaldewei“ oder gleichwertig gemäß Mustervorlage, wird in der Größe von ca. 170 x 75 x 43 cm auf schalldämmenden Füßen eingebaut. Im Leistungsumfang ist eine Einhandhebelfüll- und Brausebatterie, der Marke „Hans Grohe“, Modell „Rebris E“ mit ECO-Wassersparfunktion enthalten, die als Aufputzarmatur an der Wand befestigt wird. Es wird ein Wannebrauseset mit Handbrause Modell Pulsify 105 der Marke „Hans Grohe“ mit Schlauch und Halter eingebaut.

Duschwanne:

Die Duschwanne aus Acryl oder wahlweise Stahlblech, z.B. Fabrikat „Kaldewei“ oder gleichwertig gemäß Mustervorlage, wird wahlweise, soweit technisch möglich, in den Größen ca. 90 x 90 x 15 cm oder 80 x 80 x 15 cm auf schalldämmenden Füßen eingebaut. Im Leistungsumfang ist eine Einhandbrausebatterie Marke „Hans Grohe“, Modell „Rebris E“ mit ECO-Wassersparfunktion enthalten, die als Aufputzarmatur an der Wand befestigt wird. Zusätzlich wird eine Brausegarnitur inkl. Brausestange 90 cm mit Handbrause Modell Pulsify 105 und Brauseschlauch der Marke „Hans Grohe“ eingebaut.

Auf Wunsch und nach Ihrem persönlichen Geschmack haben Sie auch die Möglichkeit preisgleiche Sanitärobjekte u.a. der Serien KERAMAG „Serie Renova Nr.1“ oder DURAVIT „Serie D-Code“ auszusuchen. Ebenfalls erfolgt wenn gewünscht der Einbau einer bodengleichen, im Gefälle gefliesten Dusche mit Bodeneinlauf und Edelstahlrost. Unter den Bodenfliesen wird eine spezielle Abdichtung eingebracht. Der Duscheinstieg erhält dabei falls notwendig eine geflieste Schwelle.

12. Elektroinstallation und Elektroausstattung

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften des VDE bzw. des zuständigen Stromversorgungsunternehmens. Der Anschluss an das öffentliche Stromversorgungsnetz ist im Leistungsumfang enthalten. Hinweis: Die Bemusterung und Anordnung der Elektroausstattung erfolgt gemeinsam mit der zuständigen Elektrofirma während der Rohbauphase im neuen Haus. Es wird ein Aufputz-Zählerschrank mit Zählertafel, FI-Schalter und notwendige Sicherungsautomaten installiert. Alle Leitungen werden, soweit möglich, unter Putz verlegt. Potentialausgleichsleitungen der Wasser- und Heizungsrohre sowie Fundamenterdungen gemäß VDE-Vorschriften sind im Leistungsumfang enthalten. Deckenauslässe werden im Zuge der Rohbauarbeiten mit Leerrohren in die Betondecken eingebaut. Schalter und Steckdosen werden in den Farben „reinweiß oder cremeweiß“ der Fabrikate „Gira“, „Berker“ oder „BuschJaeger“, nach Mustervorlage, eingebaut.

Die geplanten LAN-Anschlussdosen gemäß Baubeschreibung erhalten eine CAT-7 Verkabelung in den bereits vorhandenen Kabelleerrohren, zusammenlaufend im Keller 2-Haustechnik. Die Leitungskabel werden an ein 6-Feld-Patchpanel angeschlossen und abschließend geprüft. Weitere gewünschte LAN-Anschlüsse sowie dafür notwendige, größere Patchpanels werden vom Erwerber direkt mit dem zuständigen Elektrofachunternehmen besprochen und beauftragt. Die Räume bzw. Keller, soweit in den Planskizzen vorhandenen, erhalten folgende Ausstattung:

Bau- und Leistungsbeschreibung Doppelhaus Heilsbronn-Lerchenbühl 10+10A

Rauchmelder:

Alle Schlafräume, Kinderzimmer, Gästezimmer und Flure, welche zu Aufenthaltsräumen führen, erhalten batteriebetriebene Rauchmelder mit Warnfunktion.

Raumthermostate:

Jeder Raum mit Fußbodenheizung erhält zur individuellen Temperatursteuerung ein Aufputz-DIGITAL-Raumthermostat Typ SALUS gleichwertig.

Keller 2 / Hausanschlüsse:

1 Deckenauslass mit Schalter und 2 Einfachsteckdosen. Beinhaltet sind ebenso alle für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasseranlage notwendigen Elektrozuleitungen und Anschlüsse. Zusätzlich erfolgt der Einbau von 2 Einfachsteckdosen mit separater Absicherung für die Waschmaschine und den Wäschetrockner. Zur Inbetriebnahme und Fernwartung der Wärmepumpe erfolgt der Einbau einer 1-fach-LAN-Anschlussdose.

Keller 1 und 3:

1 Deckenauslass mit Schalter, 2 Einfachsteckdosen

Kellerflur:

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung und 1 Einfachsteckdose.

Diele und Flur:

Je 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung und 1 Einfachsteckdose. Die Diele im Erdgeschoss erhält 1 Anschlussdose für Kommunikation sowie eine 2-fach-LAN-Anschlussdose. Der Flur im Obergeschoss erhält eine 2-fach-LAN-Anschlussdose.

Hauseingang:

1 Lichtauslass für eine Außenleuchte mit Schalter innen, 1 Klingelleitung mit Läutwerk in der Diele bzw. im Windfang.

Treppenhaus:

1 Lichtwandauslass je Geschoss mit Wechselschalter.

Küche:

1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Herdanschlussleitung sowie 3 Einfachsteckdosen und 2 Doppelsteckdosen. Die Spülmaschine erhält eine Einfachsteckdose mit separater Absicherung.

Gäste-WC, Abstelle:

1 Deckenauslass mit Schalter und 1 Einfachsteckdose.

Esszimmer:

1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Einfachsteckdose, 1 Doppelsteckdose.

Wohnzimmer:

1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Einfachsteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Dreifachsteckdose, 1 Anschlussdose für Kommunikation, 1 Anschlussdose für Antenne.

Elternschlafzimmer:

1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Einfachsteckdose, 3 Doppelsteckdosen, 1 Anschlussdose für Antenne.

Kinderzimmer / Gast:

1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Einfachsteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Anschlussdose für Kommunikation, 1 Anschlussdose für Antenne.

Hinweis: Alle Steckdosen in Kinderzimmern werden mit Shutter-Schutzsicherungen ausgestattet!

Bad:

1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Wandauslass mit Schalter, 3 Einfachsteckdosen.

Terrasse:

1 Lichtauslass und 1 Außensteckdose jeweils mit innenliegendem Schalter.

PV-Vorbereitung:

Es erfolgt der Einbau einer Photovoltaik-Vorbereitung, bestehend aus zwei Leerrohren mit Durchmesser EN 32 sowie vier PV-Solarleitungen je 6 mm².

13. Innenputzarbeiten im WU-Keller und in den Wohngeschossen

Die gemauerten Kellerinnenwände sowie die Innenseite der Kelleraußenwand im Kellerflur erhalten einen Kalkzementmörtelputz gemäß den Vorschriften und Richtlinien des Putzherstellers. Stoßgefährdete Kanten erhalten Eckschutzleisten. Entgegen den Vorschriften kann in einem zum Erdgeschoss offenen Kellerflur auf Erwerberwunsch auch ein 1-lagiger Gipsfertigputz eingebaut werden. In den Räumen der Wohngeschosse, ausgenommen im Bad, erhalten alle nicht gefliesten Wandflächen einen glatten 1-lagigen Gipsfertigputz gemäß den Vorschriften und Richtlinien des Putzherstellers. Im Bad erhalten alle Wandflächen einen 1-lagigen gekörnten Kalkzementmörtelputz.

14. Außenputz und Haussockel

Es wird ein 2-lagiger witterungsbeständiger Außenputz mit Gewebespachtelung nach Herstellervorschrift ausgeführt. Die erste Lage besteht aus einem Unterputz (Faser-Leichtputz), die zweite Lage besteht aus einem Silikonharzputz im Farbton weiß. Der Haussockel ist umlaufend ca. 30 cm hoch. Er erhält einen wasserabweisenden Farbanstrich, zum Außenputz passend, wahlweise in den Farben „weiß“, „grau“ oder „braun“. Der untere Anschlussbereich des Haussockels wird mit einer Dichtungsschlämme vor Bodenfeuchte geschützt.

Hinweis für die Erstellung von Außenanlagen, falls in Eigenleistung ausgeführt:

Zum Schutz des Außenputzes ist vor dem endgültigen Einbau von erwerberseitigen Außenanlagen, z.B. Pflasterarbeiten die Überprüfung der Dichtungsschlämme auf Vollständigkeit und Höhe notwendig. Ferner muss als mechanischer Schutz eine Noppenbahn eingebaut werden. Diese Leistung ist, auf Grund der erst zu einem späteren Zeitpunkt feststellbaren Fertighöhe, durch den Garten- und Landschaftsbauer der Erwerber zu erbringen. Hierbei ist ein technisches Merkblatt zu beachten, welches auf Wunsch zur Verfügung gestellt wird.

15. Estricharbeiten

Die Ausführung der Estricharbeiten erfolgt unter Berücksichtigung der Vorschriften für den Schallschutz im Hochbau und den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes GEG 2023. Zur Vermeidung von Schallbrücken werden zu den verputzten Wandflächen Randstreifen eingelegt. Im Bad, WC und sonstigen Wohnräumen mit Bodenfliesen wird eine Estro-Faser-Bewehrung eingebaut.

Als zuverlässigen und vorschriftsmäßigen Schutz gegen eine mögliche aufsteigende Diffusionsfeuchte wird auf die wasserundurchlässige Stahlbetonbodenplatte eine Bitumenschweißbahn V60S4 mit Aluminiumeinlage verlegt. Im Kellergeschoss wird ein schwimmender Estrich bestehend aus einer Bitumenschweißbahn mit Aluminiumeinlage, einer Wärmedämmung und Zementestrich eingebaut. In den Wohngeschossen wird ebenfalls schwimmender Estrich mit der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmung eingebaut.

16. Dachdämmung, Trockenputz-Verkleidungen

Im nicht ausgebauten Kaltdachbereich wird auf die oberste Stahlbeton-Geschosdecke Bodendämmplatten vollflächig und lose verlegt eingebaut. Diese EPS-Bodendämmplatten werden in der erforderlichen Stärke und Wärmeleitgruppe eingebaut. Soweit in den Planskizzen in den Wohngeschossen Rohrleitungen auf Putz vorgesehen sind, werden diese mittels eines Trockenputzkastens aus Gipskartonplatten verkleidet.

17. Innenfensterbänke

In den Wohnräumen mit Wohnraumfenster erhalten sämtliche Brüstungen Innenfensterbänke aus Jura-Marmor nach Mustervorlage. Die Oberflächen sind poliert oder geschliffen, die Kanten gefast und poliert oder geschliffen. Überstand zum Putz ca. 2 bis 4 cm. Das Bad und das Gäste-WC erhalten in der Regel geflieste Fensterbänke.

18. Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren mit Rollladenkasten erhalten Kunststoffrollladen aus Hart-PVC-Profilen mit Lüftungsschlitzen und Gurtbedienung. Die Rollladenpanzer stehen in mindestens drei Farben zur Auswahl. Die Rollläden laufen in seitlichen Kunststoff-Führungsschienen, die direkt an den Fenstern angebracht sind. Die Gurtwickler für die beige und grauen Perlonfasergurte werden unter Putz eingesetzt. Alle Gurtauslässe erhalten eine Bürstendichtung zur Vermeidung von Zugluft. Bei größeren Fensterelementen ab 4 m² werden zur einfacheren Bedienung Übersetzungsgetriebe eingebaut

19. Hauseingangstür

Die wärmegegedämmte Hauseingangstür, besteht aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen und ist in verschiedenen Modellvarianten nach Mustervorlage in mehreren Standardfarben erhältlich. Die Technik der Hauseingangstür besteht aus einer massiven Rahmenkonstruktion, welche der Haustür ein hohes Stehvermögen verleiht. Zudem ist die Hauseingangstür mit drei umlaufenden Dichtungsebenen sowie einer automatisch absenkbaren Schwellendichtung ausgestattet. Die Hauseingangstür erhält eine 7-fach-Sicherheits-Verriegelung mit aufbohrgeschütztem Sicherheitszylinder inkl. Gefahrenfunktion sowie 5 Wendeschlüsseln. Eine äußere Edelstahl-Rosette verhindert das Abdrehen des Zylinders von außen. Die Rohbau-Breite der Haustür beträgt 113,5 cm. Die Türstärke beträgt mindestens 96 mm. Das Türblatt erhält einen von innen verschraubten, einbruchhemmenden Sicherheitsbeschlag und eine äußere Griffstange gemäß Mustervorlage aus Edelstahl. Zum Einbau kommt ein Schnäpper zur manuellen Umstellung und der Anschlussmöglichkeit eines elektrischen Türöffners.

20. Innentüren

Sämtliche Innentüren bestehen aus Türblättern mit Röhrenspannkern inkl. der Umfassungszarge mit Rundkante.

Sie erhalten Profil-Gummilippendichtungen, Bänder, Buntbarteinsteckschloss, Schlüssel und Drückergarnituren. Die Innentüren in den Wohngeschossen verfügen über eine lichte Durchgangshöhe von ca. 2,09 m. Die Innentüren erhalten eine hartbeschichtete Oberfläche aus CPL-Schichtstoff. Aus folgenden Dekoren nach Mustervorlage haben Sie die freie Auswahl: Glattweiß, Perlweiß, Nebelgrau, Buche hell, Ahorn, Esche weiß, Eiche hell, Birke Granit, Birke Sand oder Birke Zimt. Die Drückergarnituren erhalten Sie in unterschiedlichen Ausführungen in Edelstahl mit Rosetten nach Mustervorlage. Auf Wunsch können die Bad-Tür sowie die WC-Tür preisgleich mit einem Drehriegel ausgestattet werden. Das Buntbartschloss mit Schlüssel entfällt dann.

21. Wand- und Bodenfliesen

Die Fliesenauswahl erfolgt aus dem großen Mustersortiment in den Ausstellungsräumen der zuständigen Fliesenlegermeister bzw. deren regionalen Großhandelspartnern. Der reine Fliesen-Materialwert in den Wohngeschossen beträgt EUR 40,00 pro m² inklusive 19 % Mehrwertsteuer. Der kalkulierte Verlegepreis gilt bis zu einer Fliesengröße von 40/40 cm bzw. in den Wohngeschossen bis zu der Sondergröße 30/60 cm, jeweils bei gerader Verlegung. Die Verlegung sämtlicher Bodenfliesen erfolgt in naturgrau. Die Wandfliesen werden weiß oder naturgrau verfugt. Übergänge zu anderen Bodenbelägen werden mit Abschlusschienen (Farbe messing oder aluminium) hergestellt.

Folgende Bereiche erhalten Fliesenbeläge:

Gäste-WC:

Einbau von Bodenfliesen, sowie Wandfliesen an den in den Planskizzen vorgesehenen Installationsvormauerungen. Die Ablagen der Sanitär vormauerungen werden ebenfalls gefliest. Die Übergänge von Bodenfliese zu Wandfliese bzw. zum Fliesensockel werden elastisch verfugt.

Diele, Abstelle:

Einbau von Bodenfliesen mit Fliesensockel. Die Übergänge von Bodenfliese zu Sockelfliese werden elastisch verfugt.

Küche:

Einbau von Bodenfliesen mit Fliesensockel. Die Übergänge von Bodenfliese zu Sockelfliese werden elastisch verfugt. Im Bereich der Arbeitsplatte wird ein ca. 60 cm hohes Fliesenband aus Wandfliesen verlegt. Insgesamt werden dabei bis zu 3 m² Wandfliesen eingebaut.

Bad:

Ihr Bad erhält Bodenfliesen und an allen gemauerten und senkrechten Wänden raumhoch Wandfliesen. Die Ablagen der Installationsvormauerungen werden ebenfalls gefliest. Als Kantenschutz werden Jolly-Schienen aus Kunststoff eingesetzt.

Bade- und Duschwannen, soweit vorhanden, werden mit Leichtbausteinen eingemauert und gefliest. Im Spritzwasserbereich der Badewanne und der Dusche sowie unter den Bodenfliesen wird eine alternative Feuchtigkeitsabdichtung eingebaut, welche diese Bereiche dauerhaft schützt. Die Bade- und Duschwannen sowie alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden elastisch verfugt.

22. Malerarbeiten

Die Fugen der Filigrandeckenelemente im Kellergeschoss und im Erdgeschoss werden mit Spachtelmasse verschlossen. Im Anschluss daran werden die Decken der Wohngeschosse und des Kellerflurs mit Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen. Die restlichen Kellerdecken werden ebenfalls deckend weiß gestrichen.

Die gemauerten Wände im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss werden mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen. Die WU-Betonkellerwände werden als schalungsraue Wand ausgeführt und ebenfalls mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Ausführung der Spachtelarbeiten für die Oberflächen von Wänden und Decken erfolgt standardmäßig in der sogenannten Qualitätsstufe 2 (Q2).

Die Stahltreppenunterkonstruktion sowie das Stahltreppengeländer werden mit Rostschutzfarbe grundiert und mit Kunstharzlack in dunklen RAL-Farbtönen nach Ihrer Wahl gestrichen.

Dachsparren, Dachuntersichten und alle sonstigen Holzteile an den Fassaden werden nach Ihrem persönlichen Wunsch in den Holztönen Fichte, Kiefer, Nussbaum, Palisander oder offenporig weiß lasiert.

23. Bodenbelagsarbeiten

Alle Wohnräume, wie Gast-, Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie innenliegende Flure erhalten einen attraktiven Laminatbodenbelag mit Trittschalldämmung in verschiedenen Dekoren nach Mustervorlage mit imprägnierten Kanten. Der Laminatbodenbelag wird schwimmend verlegt und erhält dem Dekor angepasste oder auf Wunsch weiße Sockelleisten. Der reine Laminat-Materialwert beträgt EUR 25,00 pro m² inklusive 19 % Mehrwertsteuer.

24. Bau-Grundreinigung Ihres Hauses

Nach Fertigstellung der Vertragsleistungen und vor Hausübergabe wird eine Baureinigung durchgeführt. Dabei werden die Folien von den Außenfensterbänken abgezogen, die Fenster einmal nass geputzt und die Sanitärobjekte gereinigt. Fliesenbeläge sowie der Laminatbodenbelag werden feucht gewischt.

25. Blower-Door-Test

Ausführung eines Blower-Door-Messverfahrens (Blower-Door-Test) zur Protokollierung der Winddichtheit des Gebäudes, insbesondere nachfolgende Leistungen wie: Abdichten der Luftdurchlässe, Durchführung der Messung, Ermittlung der Messdaten und Erstellung eines ausführlichen Protokolls über das Messergebnis.

26. Energieausweis – Gebäudeenergiegesetz GEG 2023

Die Erstellung des Energieausweises erfolgt auf Basis des Gebäudeenergiegesetzes GEG 2023, welches bei Bauantragsstellung für Neubau Wohnen Gültigkeit besaß. Der Energieausweis wird bei Übergabe des Hauses an den Erwerber übergeben.

27. Übergabe Ihres Hauses

Vor der Fertigstellung Ihres Hauses erfolgt eine Vorabbegehung mit dem Prüfsachverständigen des TÜV Rheinland. Nach Fertigstellung des Hauses erfolgt die Übergabe, die vom Erwerber und vom Bauleiter mittels einer Hausbegehung durchgeführt wird. Nach Anfertigung und Unterzeichnung des schriftlichen Übergabeprotokolls werden sämtliche Schlüssel des Hauses an den Erwerber übergeben.

28. Gewährleistung

Die Gewährleistung des Hauses richtet sich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und beträgt 5 Jahre. Die Gewährleistung für eingebaute mechanische und elektrische Anlagen oder Teile davon, so genannte bewegliche Teile, bei welchen die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und die Funktionsfähigkeit hat, unterliegt der jeweiligen Herstellergarantie und beträgt im Regelfall 2 Jahre.

Bei elastischen Verfugungen (Silikonverfugungen) handelt es sich um Wartungsfugen, welche nicht der Gewährleistung unterliegen. Sie sind in regelmäßigen Abständen durch den Erwerber zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern. Sämtliche Gewährleistungsansprüche stehen Ihnen direkt gegenüber unserem Unternehmen zu.

29. Sonstige und besondere Hinweise

Der Entfall von Leistungen ist nur Gewerke weise 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 die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Wahlmöglichkeiten, Sonderwünsche und Ausstattungsfestlegungen nur bis zum Zeitpunkt der Erstellung der von Erwerber abgezeichneten Werkplanung, spätestens jedoch bis zum Baubeginn, berücksichtigt werden! Andernfalls muss die Festlegung durch die technische Abteilung getroffen werden.

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

Bei eventuellen Abweichungen zwischen Planunterlagen und Baubeschreibung gilt diese Baubeschreibung als vorrangig. Fest einzubauende oder mitzuliefernde Einrichtungen und Gegenstände sind in dieser Baubeschreibung angegeben. Sonstige in den Plänen eventuell eingezeichneten Einrichtungen und Gegenstände geben nur Wahl- bzw. Stellmöglichkeiten wieder und sind nicht Leistung der Firma Noriplana Massivhaus. Sämtliche in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung und in den Planunterlagen angegebenen Maße sind Sollmaße, mit den zulässigen Toleranzen. Die endgültige Ausführung erfolgt nach den vom Erwerber abgezeichneten Werkplänen. Gegenüber den Eingabeplänen können sich aus bautechnischen Gründen Maßabweichungen ergeben, die jedoch die Qualität und Funktion des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

30. Sonstige Leistungen

Soweit in dem zwischen der Firma Noriplana Massivhaus und dem Erwerber zu schließenden notariellen Kaufvertrag nicht anderweitig bestimmt oder vorgesehen, sind folgende sonstigen Leistungen und Kosten im Leistungsumfang beinhaltet:

- (1) Die Vermessungskosten des Grundstückes sowie die später behördenseitig vorgenommene Gebäudeeinmessung und deren Kosten.
- (2) Die Kosten der Ersterschließung des Grundstückes.
- (3) Alle Genehmigungs- und Abnahmegebühren von Behörden
- (4) Sicherstellung der Bauqualität – Der 5-Phasen-Check durch TÜV Rheinland®
Das Bauvorhaben wird von der Planung bis zur Fertigstellung auf der Grundlage von technischen Vorschriften und Regelwerken, sowie der vertraglich zugesicherten Eigenschaften des Objekts usw. durch erfahrene Sachverständige des TÜV Rheinland® begleitet. Die baubegleitenden Sichtungen erfolgen zu den einzelnen Bauphasen. Umfangreiche und bewährte Prüflisten unterstützen die Einhaltung eines einheitlich hohen Qualitätsstandards. In einem umfassenden Bericht werden die Ergebnisse in jeder Phase dokumentiert. Die Prüfungen des TÜV Rheinland® ersetzen nicht erforderliche behördliche Abnahmen und Nachweise.

Phase I: Planung – Einarbeitung in die technischen Planungsunterlagen

Phase II: Sichtung der Kellerabdichtung vor Baugrubenverfüllung

Phase III: Sichtung des erweiterten Rohbaus, der Fensteranlagen, Dacheindeckung und der technischen Rohinstallation

Phase IV: Sichtung des Innenausbaus

Phase V: Abschlussbegehung vor Fertigstellung

- (5) Folgende Kosten für Außenanlagen sind im Leistungsumfang enthalten:

Herstellung der Stellplätze sowie der Hauseingangs- und Zugangswege mittels einem versickerungsfähigem Öko-Pflaster nach Mustervorlage. Die Einfassungen werden mit Betonrabatten erstellt. Die Terrasse in einer Größe von ca. 20 m² wird mit Betonwerksteinplatten nach Mustervorlage im Maßstab 40/40 cm errichtet, die Einfriedungen erfolgen mittels eines Doppelstabmattenzauns in verzinkter Ausführung.

Die Planung unterliegt dem Urheberrecht und ist Eigentum der Noriplana Massivhaus.

Nürnberg, 15. Dezember 2023