

Bau- und Leistungsbeschreibung

Doppelhaus Heilsbronn, Lerchenbühl 10 + 10A

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, je nach technischem Erfordernis. Zusätzlich wird auf 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 Rundstahl. Zusätzlich erfolgt der Einbau einer Ringerdung im Hinterfüllbereich ohne Erdungsfahnen aus V4A.

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 XPS-Perimeterdämmung in erforderlicher Stärke und Ausführung. Die Erstellung der Kellerinnenwände erfolgt aus massiven Öko-Kalksteinen der Firma MEIER in der Wandstärke 24 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-/Kippfenster 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

Bau- und Leistungsbeschreibung

Doppelhaus Heilsbronn, Lerchenbühl 10 + 10A

4. Rohbauarbeiten für Wohngeschosse

Die Außenwände des Hauses erstellen wir mit dem Mauerwerksstein „UNIPOR W10 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 werden zweischalig in einer Wandstärke von 2 x 24 cm aus massiven Öko-Kalksteinen der Firma MEIER mit eingelegten Dämmplatten ausgeführt. Die Innenwände der Wohngeschosse werden aus massiven Hochlochziegeln gemauert, Mauerstärken nach statischen Erfordernissen. Die Erd- und Obergeschosdecken 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

Die Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen erhalten wärme gedämmte Rollladenkästen, z.B. Fabrikat Beck & Heun, mit Ausnahme des Fensters im WC/Erdgeschoss. Der Gurtauslass ist ebenfalls wärme gedämmt und erhält eine doppelte Bürstendichtung. 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

Ausführung des Dachstuhls mittels Konstruktionsvollholz oder vorgetrocknetem Holz. Die Sparrenhöhe richtet sich nach statischer Berechnung. 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 Konterlattung mit Traglattung aufgebracht. Im Traufbereich wird ein Aero-Lüftungsprofil mit integriertem Traufgitter eingebaut. Der Dachboden erhält zur Belichtung und Belüftung ein Lichtkuppelfenster von BRAAS aus bruchfesten Kunststoff.

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.

Bau- und Leistungsbeschreibung

Doppelhaus Heilsbronn, Lerchenbühl 10 + 10A

8. Geschosstreppe

Einbau einer 2-läufigen, offenen und freitragenden Zweiholmtreppe aus Stahlrohr, Laufbreite ca. 90 cm. Die Treppenanlage erhält mit widerstandsfähigem Zweikomponentenlack beschichtete Holztrittstufen aus Buche bunt stabverleimt, Stärke ca. 40 mm nach Mustervorlage. Die Treppe erhält ein mitlaufendes Stahlgeländer aus Rund- oder Vierkantrohr mit Ecktrennung, jeweils mit Ober- und Untergurt und senkrechten Stäben. Auf den Obergurt wird ein zusätzlicher Rundholz-Handlauf aus massiver Buche aufgesetzt. Die kompletten Stahlkomponenten der Treppenanlage werden vorgründert eingebaut. Die Absturzsicherung im Obergeschoss erfolgt mittels gemauerter und beidseitig verputzter Brüstungsmauer ohne Auflage, weiß gestrichen.

9. Fenster und Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff, Bautiefe ca. 76 mm, eingebaut. Zur Verwendung kommen z.B. KÖMMERLING-Profile innenseitig in der Farbe weiß und außenseitig farbig (z.B. anthrazitgrau oder schiefergrau). 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.

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

Sämtliche Fenster und feststehende Fensterelemente 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 Stahl sowie ein Warzenblech auf der Fensterbank in Aluminium EV 1eloxiert.

10. Heizung und Warmwasserversorgung

Eingebaut wird eine hochwertige Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Inverter Technologie der Firma OCHSNER „Typ AIR HAWK 208“ mit Horizontal-Split-Verdampfer. Diese arbeitet vollmodulierend und passt ihre Leistung kontinuierlich dem Wärmebedarf an. Durch das patentierte Flüster-Management wird die Schallemission der OCHSNER Horizontal-Splitverdampfer auf ein Minimum reduziert. Ein weiterer Vorteil der Horizontal-Bauweise des Splitverdampfers besteht darin, dass die Fortluft noch oben ausgeblasen wird – so entstehen keine kalten und unangenehmen Luftströme zum Nachbarn oder in den eigenen Garten. Die Außeneinheit wird über eine Anbindeleitung mit der im Gebäude geschützt untergebrachten Wärmepumpe verbunden. Die Wärmepumpe „OCHSNER AIR HAWK 208“ erreicht gemäß Herstellerangabe eine hervorragende Leistungszahl COP (EN14825) von 4,53 (Normpunkt A2/W30).

Bau- und Leistungsbeschreibung

Doppelhaus Heilsbronn, Lerchenbühl 10 + 10A

Die Energieeffizienzklasse beträgt bei Niedertemperaturanwendung (W35) A+++ , bei Mitteltemperaturanwendung (W55) A++. Bei der Regelung der Wärmepumpenanlage setzt OCHSNER mit dem OTS Wohnklima- Manager (Kapazitives Touch-Display) mit App Steuerung für internetfähiges Smartphone auf höchste Bedienerfreundlichkeit. Ein ca. 314 Liter großer Wärmepumpen-Warmwasser-Registerspeicher inkl. Wärmedämmung für sehr gute Energieeffizienz „Typ SP350“ zur legionellenfreien Warmwasserbereitung, Anlaufstrombegrenzer und 5,6 KW Zusatzheizstab sind im Leistungsumfang enthalten. Ferner wird ein zweiter Zählerplatz für die Nutzung des NT (Niedertarif)- Stromtarifs zum Betrieb der Wärmepumpe installiert. Nach Fertigstellung wird eine Werks-Inbetriebnahme durchgeführt.

Das Erd- und Obergeschoss mit Ausnahme der Abstellkammer wird mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Jeder separate Raum mit Fußbodenheizung erhält in der Regel einen separaten Heizkreis. Die Heizkreisverteiler werden an zentraler Stelle eingebaut. Im Bad bauen wir zusätzlich zur Fußbodenheizung einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper nach Mustervorlage ein.

11. Sanitärinstallation und Sanitärausstattung

Die Warm- und Kaltwasserleitungen bestehen aus vernetzten Mehrschicht-Verbundrohren. Die Fallleitungen 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 2023 gedämmt. Eventuell vorhandene Druckschwankungen des örtlichen Wassernetzes werden durch den Einbau eines Druckminderers mit Manometer inkl. Feinfilter in der Brauchwasserleitung ausgeglichen. Die Waschmaschine steht erhöht auf einem massiven Sockel, die Wasserversorgung erfolgt mittels eines Kaltwasseranschlusses, die Entsorgung des Abwassers über eine Abfluss-Schlauchtülle. Gartenseitig wird eine frostsichere Außenwasserzapfstelle installiert. Die Küche erhält einen Kalt-, Warm- und Abwasseranschluss an der in der Werkplanung festgelegten Stelle. Für die Spülmaschine wird ein Abzweig für einen möglichen Kaltwasseranschluss eingebaut. Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen erhalten verchromte Eckventile.

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 Einhandhebelmischbatterie 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 Einhandhebelmischbatterie der Marke „Hans Grohe“, Modell „Rebris E“ mit ECO-Wassersparfunktion eingebaut.

Bau- und Leistungsbeschreibung

Doppelhaus Heilsbronn, Lerchenbühl 10 + 10A

Hänge-WC - Anlage:

Bestehend aus Kristallporzellan der Marke „Villeroy & Boch“, Serie „O.NOVO“ mit einem Kunststoff-sitz 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 Unterputzarmatur an der Wand befestigt wird. Es wird ein Wannenbrauseset mit Handbrause Modell Pulsify 105 der Marke „Hans Grohe“ mit Schlauch und Halter eingebaut.

Dusche:

Einbau einer bodengleichen, im Gefälle gefliesten Dusche mit Duschrinne, z.B. Fabrikat Kessel Modell „Linearis komplett“ inkl. Ablaufventil und Abdeckung in Edelstahl, Länge ca. 100 cm mit Bodeneinlauf und Edelstahlrost. Unter den Bodenfliesen wird eine spezielle Abdichtung eingebracht. Der Duscheinstieg erhält dabei falls notwendig eine geflieste Schwelle. Im weiteren Leistungsumfang ist eine Einhandbrausebatterie Marke „Hans Grohe“, Modell „Rebris E“ mit ECO-Wassersparfunktion enthalten, die als Unterputzarmatur an der Wand befestigt wird. Zusätzlich wird eine Brausegarnitur inkl. Brausestange 90 cm mit Handbrause Modell Pulsify 105 und Brause-schlauch der Marke „Hans Grohe“ eingebaut.

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. Es wird ein Aufputz-Zählerschrank mit Zählertafel, FI-Schalter inkl. der notwendigen 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 können vom Erwerber direkt mit dem zuständigen Elektrofachunternehmen besprochen und beauftragt werden, sowie vom Bautenstand möglich. Die Räume bzw. Keller, soweit in den Planskizzen vorhandenen, erhalten folgende Ausstattung:

Rauchmelder:

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

Bau- und Leistungsbeschreibung

Doppelhaus Heilsbronn, Lerchenbühl 10 + 10A

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:

1 Deckenauslass mit Schalter, 2 Einfachsteckdosen

Keller 3:

2 Deckenauslässe mit Schalter, 4 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 5 Einfachsteckdosen und 3 Doppelsteckdosen. Die Spülmaschine erhält eine Einfachsteckdose mit separater Absicherung.

Gäste-WC, Abstelle:

1 Deckenauslass mit Schalter und 1 Einfachsteckdose.

Esszimmer:

1 Deckenauslass mit Schalter, 2 Einfachsteckdosen, 1 Doppelsteckdose.

Wohnzimmer:

1 Deckenauslass mit Schalter, 3 Einfachsteckdosen, 3 Doppelsteckdosen, 1 Dreifachsteckdose, 1 Anschlussdose für Kommunikation, 1 Anschlussdose für Antenne.

Elternschlafzimmer:

1 Deckenauslass mit Schalter, 2 Einfachsteckdosen, 3 Doppelsteckdosen, 1 Anschlussdose für Antenne.

Kinderzimmer / Gast:

Bau- und Leistungsbeschreibung

Doppelhaus Heilsbronn, Lerchenbühl 10 + 10A

1 Deckenauslass mit Schalter, 2 Einfachsteckdose, 3 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.

Dachboden:

1 Elektrozuleitung mit Kontrollschalter im Obergeschoss und Einbau einer Schiffsarmaturleuchte.

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 40 sowie vier PV-Solarleitungen je 6 mm², inklusive einer Zählerplatzerweiterung, 1-feldig im Elektro-Zählerschrank und Erdungskabel.

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 die Wandflächen einen 1-lagigen gekörnten Kalkzementmörtelputz.

14. Außenputz und Haussockel

Es wird ein 2-lagiger witterungsbeständiger Außenputz mit Gewebespackung nach Herstellervorschrift ausgeführt. Die erste Lage besteht aus einem Unterputz, 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, Höhe ca. 15 cm, 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.

Bau- und Leistungsbeschreibung

Doppelhaus Heilsbronn, Lerchenbühl 10 + 10A

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, Bodentreppe

Im nicht ausgebauten Kaltdachbereich werden auf die oberste Stahlbetondecke lose EPS-Dämmplatten in der erforderlichen Stärke und Wärmeleitgruppe vollflächig verlegt. Soweit in den Planskizzen in den Wohngeschossen Rohrleitungen auf Putz vorgesehen sind, werden diese mittels eines Trockenputzkastens aus Gipskartonplatten verkleidet. Vom Obergeschoss in den Dachboden führt eine wärmegegedämmte Bodentreppe mit Verriegelung und Sicherheitshandlauf. Im Dachboden sorgt ein Sicherungsgeländer für eine Absturzsicherung. Von der Austrittsöffnung der Bodentreppe bis zum Lichtkuppelfenster wird ein Holzlaufsteg verlegt.

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 Kunststoffrollläden aus Hart-PVC-Profilen mit Lüftungsschlitzen und Gurtbedienung. Die Rollladenpanzer stehen in mehreren Farben zur Auswahl. Die Rollläden laufen in seitlichen Kunststoff-Führungsschienen, die direkt an den Fenstern angebracht sind. Die Gurtwickler für die beigen oder 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 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 absenkenden 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.

Bau- und Leistungsbeschreibung

Doppelhaus Heilsbronn, Lerchenbühl 10 + 10A

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 erhalten eine hartbeschichtete Oberfläche aus CPL-Schichtstoff. Aus folgenden Dekoren nach Mustervorlage besteht 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 Fliesen-Materialwert für Wohngeschosse beträgt EUR 40,00 pro m² inkl. MwSt. Der kalkulierte Verlegepreis gilt in den Wohngeschossen bis zur Fliesengröße 40/40 cm bzw. bis zur Sondergröße 30/60 cm, stets bei gerader Verlegung. Die Verfugung 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:

Kellerflur, Keller 2:

Der Fliesen-Materialwert für Kellerfliesen beträgt EUR 20,00 pro m² inkl. 19 % MwSt. Zur Rissbewehrung erhält der Estrich einen Faserzusatz. Die Bodenfliesen werden im Klebeverfahren verlegt und in einem grauen Farbton verfugt, Fliesengröße 30/30 cm. Aus den Bodenfliesen werden die Sockelleisten geschnitten und fachgerecht verarbeitet. Die Übergänge von den Bodenfliesen zu den Sockelleisten werden mit einer Silikonfuge verschlossen

Gäste-WC:

Einbau von Boden- und 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.

Küche, Diele, Abstelle:

Einbau von Bodenfliesen mit Fliesensockel. Die Übergänge von Bodenfliese zu Sockelfliese werden elastisch verfugt. Ein Fliesenpiegel in der Küche ist nicht vorgesehen.

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 ALU eloxiert silber matt eingesetzt. Die Badewanne wird 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).

Der Kellerboden im Keller 1 und Keller 3 wird gereinigt und grundiert, erhält im Anschluss einen 2-fachen Anstrich mit speziell geeigneter Fußbodenfarbe in grau. Streichen einer 8-10 cm hohen Sockelleiste und Ausbildung einer Acrylfuge.

Die vorgrundierte Stahltreppenunterkonstruktion sowie das Stahltreppengeländer werden 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 Holztonen Fichte, Kiefer, Nussbaum, Palisander oder offenporig weiß lasiert.

23. Bodenbelagsarbeiten

Alle Wohn- und Schlafräume sowie innenliegende Flure erhalten einen 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 inkl. 19 % MwSt..

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.

Bau- und Leistungsbeschreibung

Doppelhaus Heilsbronn, Lerchenbühl 10 + 10A

26. Energieausweis – Gebäudeenergiegesetz GEG 2023

Die Erstellung des Energieausweises erfolgt auf Basis des Gebäudeenergiegesetzes GEG 2023. 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 (z.B. Silikonfugen), handelt es sich um Fugen, welche wiederholt und nachhaltig mechanischen, chemischen und biologische Einwirkungen ausgesetzt sind. Sie sind regelmäßig durch den Erwerber auf Beschädigungen zu überprüfen und bei Bedarf zu erneuern. Sie unterliegen deshalb nicht der Gewährleistung.

Gewährleistungsansprüche stehen Ihnen generell gegenüber unserem Unternehmen zu.

29. Sonstige und besondere Hinweise

Der Entfall von Leistungen ist nur gewerkeweise 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 geordneten Bauablauf zu gewährleisten, müssen die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Wahlmöglichkeiten, Sonderwünsche und Ausstattungsfestlegungen, sofern bautechnisch ohne zusätzlichen Aufwand noch möglich, bis maximal 4 Wochen nach Notartermin vom Erwerber getroffen werden! Andernfalls erfolgt die Festlegung durch unsere technische Abteilung.

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 stets diese Baubeschreibung als vorrangig.

Bau- und Leistungsbeschreibung

Doppelhaus Heilsbronn, Lerchenbühl 10 + 10A

Fest einzubauende oder mitzuliefernde Einrichtungen und Gegenstände sind in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung angegeben. Sonstige in den Plänen eventuell eingezeichnete 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. 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) Alle Genehmigungs- und Abnahmegebühren von Behörden sowie sämtliche Anschluss- und Ersterschließungskosten des Grundstücks. Ableitung von Schmutz- und Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie die Versorgungsanschlüsse von Wasser, Strom und die Anbindung der Telekommunikation.
- (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. April 2024