

## Neubau von Wohnhäusern mit und ohne Keller

### Vor Baubeginn:

Gemeinsam mit Ihnen bringen wir Ihre Ideen zu Papier und erstellen die Baugenehmigungszeichnungen. Ebenfalls durch uns erstellt werden die Statik, sämtliche Entwässerungspläne sowie der Wärmeschutznachweis einschließlich Energiepass. Hierfür nehmen wir Ihnen alle erforderlich werdenden Behördengänge ab.

In unserem Leistungsumfang nicht enthalten sind Baugenehmigungsgebühren, Kosten für Katasterunterlagen (Lagepläne), ggf. erforderlich werdende Einmessungskosten sowie die spätere Gebäudeeinmessung durch das Katasteramt.

### Baustelleneinrichtung / Diverses

Vor Beginn der Erdarbeiten wird Ihr Grundstück in Augenschein genommen. Zu Ihrer Sicherheit veranlassen wir in Ihrem Auftrag eine Baugrunduntersuchung einschließlich einer Gründungsempfehlung durch einen Bodengutachter, um Aufschlüsse über die Beschaffenheit des Bodens zu erhalten und mögliche Risiken durch nicht tragfähigen Baugrund auszuschließen. Die zusätzlichen Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 650 €. Besonderheiten wie zusätzliche Erdarbeiten, Grundwasserabsenkungen etc. können somit besser berücksichtigt werden.

In diesem Zuge werden die Anschlussmöglichkeiten für Regen- und Schmutzwasser, ebenso wie die Lage der Versorgungsleitungen, in Augenschein genommen.

Nach Abschluss dieser Arbeiten wird der Baukörper ausgewinkelt. Hierfür benötigen wir lediglich die entsprechenden Grenzsteine oder Abmarkungen. Bei einer Grenzbebauung müssen die Eckpunkte des Gebäudes durch einen Vermesser eingemessen und kenntlich gemacht werden.

Die Höhenfestlegung des späteren Fertigfußbodens geschieht gemeinsam mit Ihnen vor Ort.

Vor Beginn der Arbeiten wird jede Baustelle mit einer Mannschaftsunterkunft und einer Mobiltoilette ausgestattet. Die Anträge für Baustrom und Bauwasser werden durch uns gestellt. Die Anschlusskosten sowie die Verbrauchskosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn. Im Leistungsumfang ebenfalls enthalten sind das Aufstellen eines Baugerüsts sowie die Abfahrt von Bauschutt, Müll etc.

Die Entsorgung von Abfällen, die in Eigenleistung entstehen, kann gegen Kostenerstattung mit veranlasst werden.

## Erdarbeiten / Gründung

Die Baustelle muss frei befahrbar sein für Fahrzeuge bis 40 Tonnen, wofür sich eine Baustraße im Bereich der späteren Zufahrt anbietet. Außerdem benötigen wir eine ausreichende Fläche zur Lagerung von Material. Diese Arbeiten werden nach Rücksprache mit Ihnen durch uns veranlasst. Im Bereich des Baukörpers wird der vorhandene Oberboden bis 30 cm Tiefe abgeschoben und seitlich gelagert, zusätzlich werden 30 cm Füllsand eingebaut und verdichtet. Eventuell darüberhinausgehender Bodenaushub oder die Abfuhr und Entsorgung von überschüssigem Bodenaushub können gegen Mehrpreis durch uns ausgeführt werden. Bei all diesen Arbeiten stehen wir Ihnen mit unserer ganzen Erfahrung gerne zur Seite.

Die Gründung erfolgt als Flachgründung auf einer bewehrten, 20 cm starken Stahlbetonplatte (Mindestgüte C 20/25) mit einer umlaufenden Frostschräge (Streifenfundament). Hierfür wird eine zulässige Bodenpressung von 150 N/mm<sup>2</sup> vorausgesetzt.

Unterhalb der Sohlplatte wird eine Sauberkeitsschicht aus einer PE-Noppenbahn verlegt, oberhalb wird eine Bitumenschweißbahn als Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit angeordnet.

Sonderfälle wie z. B. Pfahlgründungen, biegesteife oder verstärkte Sohlplatten usw. können gegen Mehrpreis ausgeführt werden.

Die Gründung erfolgt als Flachgründung auf einer bewehrten, 20 cm starken Stahlbetonplatte (Mindestgüte C 20/25) mit einer umlaufenden Frostschräge (Streifenfundament). Hierfür wird eine zulässige Bodenpressung von 150 N/mm<sup>2</sup> vorausgesetzt.

Unterhalb der Sohlplatte wird eine Sauberkeitsschicht aus einer PE-Noppenbahn verlegt, oberhalb wird eine Bitumenschweißbahn als Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit angeordnet.

Sonderfälle wie z. B. Pfahlgründungen, biegesteife oder verstärkte Sohlplatten usw. können gegen Mehrpreis ausgeführt werden.

## Erdgeschoss

### Außenmauerwerk in Erd- und Dachgeschoss

Das 43 cm starke Außenmauerwerk besteht aus 17,5 cm starkem Hintermauerwerk aus Porenbeton („Ytong“), 12 cm Wärmedämmung aus 2 Lagen Mineralfaserdämmung, stoßweise versetzt angebracht in Wärmeleitgruppe 035, 2 cm Fingerspalt sowie einer hochwertigen und dauerhaften Verblendfassade im Normalformat. Der eingerechnete Steinpreis beläuft sich auf 650 € per Tausend Steine einschl. Mehrwertsteuer. Die Verblendung, beginnend ab Oberkante Sohlplatte, wird ausgekratzt, gereinigt und nachträglich zementgrau verfugt. Dieser Wandaufbau ergibt einen U-Wert von 0,19 W/m<sup>2</sup>\*K; die Anforderung der EnEV 2016 liegt bei 0,24 W/m<sup>2</sup>\*K.

Hauswirtschaftsraum und Küche können ohne Mehrpreis mit einer Wanddurchführung Ø 125 mm für Ablufttrockner und Küchenabluft ausgestattet werden, die Einbauhöhen sind uns vor Baubeginn bekannt zu geben.

Die Rohbauhöhen in Erd- und Dachgeschoss betragen 2,635 m. Die fertigen Deckenhöhen belaufen sich auf ca. 2,45 im Erd- bzw. ca. 2,50 im Dachgeschoss.

Selbstverständlich sind auch andere Materialien für das Hintermauerwerk wie z. B. Kalksandstein oder Poroton möglich; auch Wärmedämmverbundsysteme können ausgeführt werden.

### Innenmauerwerk

Sämtliche Innenwände im Erd- und Dachgeschoss bestehen aus Kalksandsteinen gemäß den statischen Erfordernissen. Dieses hochwertige Material bietet einen guten Schallschutz und ist obendrein ein sehr guter Wärmespeicher. Abseiten werden aus Porenbeton oder in Leichtbauweise erstellt.

Alle Innenwände erhalten einen Gipsputz (Qualitätsstufe Q 2), in Nassräumen kommt ein Mörtelputz zum Einsatz. Andere Putzarten wie z. B. ein Lehmputz sind gegen Aufpreis ausführbar.

Die Außenfensterbänke werden mit Verblendsteinen als geneigte Rollschicht hergestellt. Bodenstehende Fenster und Außentüren erhalten rote, rotbunte oder braune Flachklinker in Wandbreite verlegt.

Die Innenfensterbänke bestehen aus geschliffenen und

polierten Marmor- oder Agglomarmorplatten gemäß unserer Musterauswahl. Sie werden in Leibungsbreite verlegt und stehen bis 3 cm über das Mauerwerk bzw. den Heizkörper hinaus. In Badezimmer und Gäste-WC werden die Fensterbänke wahlweise gefliest oder mit einer Agglomarmorbank versehen.

### Geschossdecken

Die Erdgeschossdecke wird als Betondecke aus Filigrandeckenplatten (Teilfertigdecke mit Ortbetonkern) ausgeführt. Die Plattenstöße werden gespachtelt, mit Rohfaser tapeziert und deckend weiß gestrichen.

Die Deckenflächen und Dachschrägen im Dachgeschoss werden mit 200 mm Mineralfaserdämmung in WL 035 gedämmt, erhalten eine hochwertige Dampfbremsfolie sowie eine Unterkonstruktion aus kammergetrockneten Schalbrettern und werden mit Gipskartonplatten verkleidet. Durch diese Konstruktion verfügt dieses Bauteil über einen U-Wert von 0,21 W/m<sup>2</sup>\*K, die EnEV 2016 fordert einen Wert von 0,24 W/m<sup>2</sup>\*K. Die Plattenstöße werden wie bei der Erdgeschossdecke gespachtelt, mit Rohfaser tapeziert und gestrichen.

Bungalows wie z. B. Typ „Luhe“ erhalten aus Gründen des Wärmeschutzes eine Holzbalkendecke. Die Dämmung erfolgt ebenfalls mit einer Mineralfaserdämmung d=200 mm in Wärmeleitgruppe 035 einschließlich einer Dampfbremsfolie, einer Traglattung aus kammergetrockneten Schalbrettern sowie einer Beplankung mit Gipskartonplatten.

### Geschosstreppen

Die Ausführung der Erdgeschosstreppe kann wahlweise als offene Holzwangentreppe (Holzart Buche mosaik oder Hevea) oder als beidseitig untermauerten, mit Agglomarmor belegten Betonstufen (Musterauswahl) erfolgen. Bei dieser Ausführung steht noch ein zusätzlicher, geschlossener Abstellraum unterhalb der Treppe zur Verfügung.

Die Absturzsicherung erfolgt durch eine Treppenharfe oder ein Treppengeländer. Bei Bedarf wird ein Handlauf in Buche angeordnet. Je nach Landesbauordnung kann die Montage von Kindersicherungsleisten erforderlich werden.

Das Brüstungsgeländer im Dachgeschoss wird gemauert, verputzt und erhält als Abdeckung eine Marmorfensterbank.

Zum Spitzboden führt eine Wärme gedämmte Klapptreppe in den Abmessungen 140x70 cm. Als Absturzsicherung wird im Spitzboden ein Holzgeländer montiert.

### Estriche

Das Erdgeschoss erhält einen Zementestrich mit 120mm Wärmedämmung in WLG 035, die Gesamtstärke des Fußbodens beträgt 180 mm. Der U-Wert dieser Konstruktion beträgt 0,27 W/m<sup>2</sup>\*K (EnEV 2016: 0,30 W/m<sup>2</sup>\*K).

Der Estrich im Dachgeschoss wird mit 80mm Trittschalldämmung und 50mm Zementestrich ausgeführt.

Im Bereich der gefliesten Räume wird eine Armierung in Form von Glasfasern eingebaut.

Der Spitzboden wird auf einer Breite von 1 m mit Raupundbrettern ausgenagelt.

### Dachkonstruktion

Die Dachneigungen der Satteldächer betragen ca. 45°, die von Bungalows 30° (größere Dachneigungen für eine Ausbaufähigkeit sind gegen Aufpreis möglich). Mansard- und Zeldächer verfügen über abweichende Neigungen.

Dachgauben werden 3-seitig mit Pfannen belegt, die Stirnseiten werden in Dachfarbe verschiefert oder wahlweise verbrettert.

Die Ausführung mit einem Krüppelwalm ist gegen einen geringen Aufpreis möglich.

Die Hölzer der Dachstühle bestehen aus hochwertigem Konstruktionsvollholz oder kammergetrocknetem Holz. Beide Hölzer haben durch ihren geringen Feuchtigkeitsgehalt einen natürlichen Schutz gegen Insekten und Pilzbefall, was dem Stand der Technik entspricht. Die Abmessungen entsprechen den statischen Erfordernissen.

Haus Ilau, Ilmenau und Werra erhalten einen Kniestock in Holzkonstruktion.

Die Ortgänge bestehen aus Profilbrettern 19/96 mm. Die Dachkästen erhalten einen Unterslag aus weißen Profilbrettern 19x96 mm. Die Stirnseiten der Ortgänge sowie die Dachkästen werden mit einem Glattkantbrett ausgeführt.

Die Dachüberstände betragen im Giebel maximal 30 cm (Ausnahme: bei Ausführung mit Schwebsparren) bzw. ca. 70 cm in den Traufen.

### Dacheindeckung und Dachklempnerarbeiten

Zur Auswahl stehen Betondachsteine der Firma Braas in verschiedenen Farben gemäß Musterauswahl; Tonpfannen sind gegen Aufpreis erhältlich.

Die Dachpfannen werden auf einer Konterlattung verlegt; hierunter wird eine hochwertige, diffusionsoffene Unterdeckbahn der Firma Dörken, Delta-Maxx oder gleichwertig, angeordnet.

Jedes Schulte-Haus verfügt über einen Schornstein bestehend aus Fertigteilelementen der Fa. S+P oder Schiedel mit einem Rauchrohrdurchmesser von 160 mm, andere Querschnitte sind bei Bedarf selbstverständlich erhältlich. Der Schornsteinkopf wird über die Dachhaut geführt, mit Schieferplatten in Dachfarbe verkleidet und mit Zink und Blei fachgerecht eingefasst. Bei rechtzeitiger Bekanntgabe kann kostenlos ein Anschluss für Ihren Ofen vorgesehen werden. Die Reinigung des Schornsteines erfolgt über je eine im Erdgeschoss und Spitzboden angeordnete Putztür aus Edelstahl. Eine eventuell erforderliche Zuluftleitung für den Ofen kann gegen Mehrpreis unterhalb der Sohlplatte verlegt werden.

Dachrinne und Fallrohre bestehen aus Titanzinkblech mit allen erforderlichen Formstücken. Die Standrohre bestehen aus LORO-x-Stahlabflussrohr mit Reinigungsöffnung. Die Ausführung in Kupfer ist gegen Mehrpreis möglich.

### Wand- und Bodenfliesen

Vor Beginn der Arbeiten erfolgt ein Beratungsgespräch mit unserem Fliesenleger bezüglich Verlegung und Anordnung der Fliesen. Eine umfangreiche Auswahl an Fliesen finden Sie bei einem unserer Vertragshändler.

Badezimmer und Gäste-WC werden 1,50m hoch in Standardformaten zwischen 15/15 cm und 60/60 cm gefliest, im Duschbereich bis 2,0 m Höhe einschließlich der erforderlichen Abdichtungen; Dachschrägen werden nicht befliesen; Rohrkästen für Wasser- und Abwasserleitungen bestehen aus vorgefertigten Elementen. Im HWR werden die Rohrleitungen sichtbar verlegt. Alle Innenecken in den gefliesten Bereichen werden mit Silikon dauerelastisch versiegelt, Außenecken werden mit Kunststoffprofilen verkleidet.

Sonderverlegungen (Bordüren, Diagonalverlegung, Verbände, Muster und Dekore) können gegen Aufpreis erfolgen.

Die Küche erhält ein Plattenschild im Bereich der Wirtschaftsecke in einer Größe von maximal 3,0 m<sup>2</sup>.  
Materialmehr- oder Minderpreise werden entsprechend berechnet oder vergütet.

## Fußböden

**Wohnzimmer, Esszimmer:** Teppichboden, alt. Laminat  
**WC, Diele, Küche, Bad, HWR:** Fliesen, Format von 15/15 cm  
**Flur EG:** bis 60/60 cm  
**Flur DG, Kinder- und Schlafzimmer:**  
Teppichboden, alt. Laminat

## Fußleisten:

- im Fliesenbereich Sockelfliesen (aus den Bodenfliesen geschnitten) einschließlich der dauerelastischen Versiegelung. Wahlweise ohne Mehrpreis kann auch eine Holzfußleiste gewählt werden.
- im Teppichbodenbereich aus PVC-Leisten mit Teppichboden
- bei Laminat Hartkernleisten gem. Muster

## Materialpreis:

Fliesen Euro 25,-/m<sup>2</sup> (inkl. Mehrwertsteuer)  
Teppich Euro 18,-/m<sup>2</sup> (inkl. Mehrwertsteuer)  
Laminat gem. Musterauswahl

## Türen

### Hauseingangstür

Die Hauseingangstür wird als hochwertige Kunststofftür mit einer Fünffachverriegelung ausgeführt und erhält einen Schließzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion (schließbar auch dann, wenn von der anderen Seite der Schlüssel steckt). Es stehen verschiedene Türfüllungen zur Auswahl. Auf der Innenseite erhält die Haustür eine weiße Drückergarnitur, außen wird eine Druckplatte ebenfalls in weiß angeordnet.

### Innentüren

Für die Innentüren stehen verschiedene Holzdekore der Firma Prüm zur Auswahl. Ein Lichtausschnitt in Klarglas ist ebenfalls im Preis enthalten. Jede Tür erhält ein Einsteckschloss mit Schlüssel. Als Drückergarnituren stehen verschiedene Edelstahl- oder Messingdrücker zur Auswahl.

## Fenster

In Erd- und Dachgeschoss werden hochwertige, weiße Kunststofffenster mit einem Fünfkammerprofil der Firma Schüco eingebaut; die Verglasung besteht aus einer Dreifachverglasung mit einem Ug-Wert von 0,6 W/m<sup>2</sup>xK.

Die Beschlagtechnik der Firma Roto gewährleistet im Standard bereits die Sicherheitsstufe RC 02 (ehemals WK2) und bietet einen wirksamen Einbruchsschutz. Das Wohnzimmer erhält je nach Bedarf ein oder mehrere zweiflügelige Terrassentüren mit Stulpprofil (es lassen sich beide Fenster ohne mittigen Pfosten öffnen) mit Griffschalen außen und Schnäppern.

Im ausgebauten Dachgeschoss werden, je nach Bedarf, zusätzlich zu den Giebel Fenstern Dachflächenfenster der Firma Roto angeordnet, die Fenstergröße beträgt ca. 78x118cm. Boden stehende Fenster im Dachgeschoss erhalten im unteren Teil eine Festverglasung in VSG-Glas als Absturzicherung; gegen Aufpreis ist auch die Ausführung mit verzinkten Geländern möglich.

Die Ausführung der Fenster mit Rollläden, Insektenschutzgittern, anderen Sicherheitsstufen oder ggf. geforderten Schallschutzverglasungen ist gegen Aufpreis möglich.

## Elektroinstallation

Die Schalter und Steckdosen werden in weiß ausgeführt, zur Auswahl stehen Busch-Jäger oder Gira ST 55.

Die Elektroinstallation (Unterputz) entspricht den VDE- sowie den EVU-Vorschriften. In der Sohlplatte wird ein Fundament derer gemäß den Vorschriften eingebaut. Die Elektroinstallation beginnt ab der Zählerschranke.

## Wohnen

2 Deckenbrennstellen mit 2 Ausschaltungen,  
3 Doppelsteckdosen, je ein vorbereiteter TV-TWIN- und Telefonanschluss einschl. Leerdose ohne Abdeckung.

## Esszimmer

1 Deckenbrennstelle mit einer Ausschaltung,  
2 Doppelsteckdosen.

### Terrasse

1 Serienschaltung für 1 Erdkabelausschlass (ca. 12 m, z. B. f. Außenbeleuchtung), 1 Kotrollausschaltung für 1 Wandausschlass, eine Kontrollausschaltung für 1 Kabelsteckdose.

### WC

1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung, 1 Steckdose

### Flur/Diele

1 Kreuzschaltung mit 2 Deckenauslässen,  
1 Klingelanlage mit Gong und Taster,  
1 Außenbrennstelle mit Kontrollausschaltung,  
1 Doppelsteckdose

### Kochen

1 Serienschaltung mit 1 Deckenauslass und 1 (schaltbaren) Steckdose (z. B. für eine Unterschrankbeleuchtung),  
1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung, 4 Steckdosen,  
2 Doppelsteckdosen, je 1 Herd- und Geschirrspüleranschluss

### HWR

1 Deckenbrennstelle mit einer Ausschaltung, je 1 Steckdose für Heizung, Umwälzpumpe, Warmwasserzirkulationspumpe, Solaranlage, Waschmaschinen- und Trocknersteckdose sowie 1 Doppelsteckdose.

### Flur OG

1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung,  
1 Steckdose.

### Kind 1+2

1 Deckenbrennstelle mit einer Ausschaltung,  
3 Doppelsteckdosen, je ein vorbereiteter Anschluss für TV und Telefon einschl. Leerdose ohne Abdeckung.

### Eltern

1 Deckenbrennstelle mit einer Ausschaltung, 3 Doppelsteckdosen, je ein vorbereiteter Anschluss für TV und Telefon einschl. Leerdose ohne Abdeckung.

### Bad

1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung, 2 Wandbrennstellen mit einer Ausschaltung, 2 Steckdosen, Potentialausgleich für Dusch- und Badewanne.

### Spitzboden

eine Deckenlampe mit Kontrollausschaltung

Zu Ihrer Sicherheit werden die Schlafzimmer sowie der Flur im Obergeschoss mit Rauchmeldern ausgestattet.

Bitte beachten Sie, dass die Dosen für SAT- und TV-Empfang nicht im Leistungsumfang enthalten sind.

Bei den Telefonleitungen handelt es sich um CAT-7-Kabel. Die Zähleranlage erhält nach VDE-Vorschrift eine Überspannungsschutzvorrichtung.

## Sanitäre Einrichtungen

### Allgemein

Die Abwasserleitungen bestehen aus HT-Rohren (unterhalb der Sohlplatte aus KG-Rohren), die Warm- und Kaltwasserleitungen aus Kupfer oder PE-Xc Kunststoffrohren mit der entsprechenden Isolierung. Jedes Haus erhält einen Kaltwasseranschluss für die Waschmaschine sowie eine frostsichere Außenzapfstelle im Bereich des Hauswirtschaftsraumes (diese braucht im Winter nicht entleert zu werden). Ein zusätzlicher Wasserzählerplatz für eine Gartenwasseruhr ist gegen Aufpreis erhältlich.

Die Anträge für Frisch- und Schmutzwasseranschluss werden durch uns gestellt.

### Bad

Das Badezimmer erhält eine emaillierte Stahlblechwanne 170/75 cm mit einer modernen Einhebelmischbatterie sowie einer Schlauchbrause. Die Duschwannenanlage wird mit einer Stahlblech-Flachduschanne 80/80 cm oder 90/90cm, 2,5cm hoch, ausgestattet und verfügt ebenfalls über eine moderne Einhebelmischbatterie sowie ein Dusch-Set mit verchromter Wandstange. Der Einbau einer Duschtrennwand ist gegen Aufpreis möglich.

Der Waschtisch in zeitloser Form ist ca. 65 cm breit und ist mit einer Excentergarnitur sowie einer Einhebelmischbatterie ausgestattet.

Das WC besteht aus einem wandhängenden Tiefspül-WC mit Geberit-Unterputzspülkasten und einem WC-Sitz mit Metallscharnieren.

WC und Waschtisch werden abgemauert, die Verkleidung der Abwasserrohre erfolgt mit Rohrkästen. Alle Sanitärobjekte in weiß.

### Gäste WC

Das Gäste-WC erhält wie das Badezimmer einen Unterputzspülkasten mit Tiefspüler sowie ein ca. 45 cm breites Handwaschbecken mit Excentergarnitur und Einhebelmischbatterie.

Für Bade- und Duschwannen werden Stahlblech-Flachduschwannen der Firma Kaldewei o. gw. verwendet; an Armaturen die Serie Villeroy & Boch Eurosmart der Firma Hans Grohe. Waschtisch, Waschbecken sowie die WC-Bekken (spülrandlos) von Villeroy + Boch, Serie O.novo, Farbe Weiß.

Für Bade- und Duschwannen werden Stahlblech-Flachduschwannen der Firma Kaldewei o. gw. verwendet; an Armaturen die Serie Villeroy & Boch Eurosmart der Firma Hans Grohe. Waschtisch, Waschbecken sowie die WC-Bekken (spülrandlos) von Villeroy & Bock, Serie O.novo, Farbe Weiß.

### Heizung

Zum Einsatz kommt eine Warmwasserzentralheizung in Brennwerttechnik mit einem Erdgas-betriebenen Gasheizkessel der Firma Brötje, Serie WMS 12 mit allen erforderlichen Armaturen. Der Normnutzungsgrad liegt bei 109% durch Nutzung der Abwärme aus den Abgasen („Brennwerteffekt“). Vielfältige Einstellungsmöglichkeiten wie z. B. Zeitvorwahl für Warmwasserbereitung, Ferienschtaltung, witterungsgeführte Temperaturregelung etc. machen die Gasheizung nach wie vor zu einem der wirtschaftlichsten Wärmeerzeuger. Die Wärmeübertragung erfolgt durch endlackierte Ventilheizkörper mit Thermostatventilen, der Wärmebedarf wird entsprechend nach DIN ermittelt.

Das Badezimmer erhält zusätzlich eine Fußbodenerwärmung sowie einen Handtuchheizkörper in weiß ca. 180x60cm.

Andere Heizungsanlagen wie z. B. Wärmepumpen, Solaranlagen zur Heizungsunterstützung, Be- und Entlüftungsanlagen etc. sind selbstverständlich ebenfalls möglich und ausführbar. Wir beraten Sie gerne.

### Warmwasserversorgung

Jedes Wohnhaus erhält eine Warmwasserzirkulationsleitung mit Zeitschaltuhr.

Gemäß der Anforderung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz<sup>4</sup> wird jedes Haus mit einer Solaranlage in Aufdach-Montage zur Brauchwassererwärmung ausgestattet. Die Größe der Kollektorfläche beträgt 7,6m<sup>2</sup>, als Warmwasserspeicher wird ein Cosmosol-Solarspeicher mit einem Fassungsvermögen von 400 Litern installiert. Zapfstellen sind in Bad, Küche und WC vorhanden.

### Malerarbeiten

Alle Wände im Keller-, Erd- und Dachgeschoss werden mit waschfester Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Die mit Gipskartonplatten beplankten Dachschrägen und Dachgeschossdecken (Bungalow Luhe: Erdgeschossdecke) sowie die Plattenstöße der Betondecken werden gespachtelt, mit Rohfaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen, die Betondecke im Keller wird nur gespachtelt und gestrichen.

Alle sichtbaren Holzteile im Außenbereich werden weiß endbehandelt, Stahlteile werden lackiert.

### Außenanlagen und Hausanschlüsse

Die Außenanlagen sowie das Einplanieren des Mutterbodens sind nicht in unserem Leistungsumfang enthalten. Gerne beraten wir Sie dabei, wie Sie Ihr Grundstück anlegen können.

Die Herstellung der Anschlüsse an die Versorgungsleitungen erfolgt durch den jeweiligen Versorgungsträger, die Koordination wird von uns vorgenommen. Als kostenlosen Service sehen wir Leerrohre in der Sohlplatte für die Einführung der Hausanschlüsse der jeweiligen Versorger vor. Die Schmutzwasserleitungen werden unterhalb der Sohlplatte zusammengefasst und enden an der Fundamentaußenkante; die Regenfallrohre auf Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Für die Regenwasserversickerung sowie den Schmutzwasserhausanschluss unterbreiten wir Ihnen gerne ein unverbindliches Angebot.

### Sonstiges

Jedes Haus ist auch als KfW-Effizienzhaus 555 oder besser ausführbar. Technische Änderungen und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten. Die in den Zeichnungen dargestellten Möbel und gehören nicht zum Lieferumfang.

Jedes Haus erhält mit der Übergabe einen Blower-Door-Test<sup>6</sup> einschl. Zertifikat als Nachweis der Luftdichtigkeit des Gebäudes.

Mit der Hausübergabe erhalten Sie von uns zusätzlich eine Pflege- und Wartungsanleitung für Ihr Traumhaus, damit Sie möglichst viel und vor allem auch lange Freude an Ihren vier Wänden haben. Außerdem erhalten Sie sämtliche Genehmigungsunterlagen, die Gebäudestatik sowie den Energiepass.

Gerne bieten wir Ihnen auch naturnahe Baustoffe und Dämmmaterialien an. Fragen Sie uns, wir beraten Sie gern.

## Baubeschreibung | 7

Gemäß der Wärmeschutzberechnung kann ein sommerlicher Wärmeschutz erforderlich sein, welcher nicht im Angebotspreis enthalten ist. Diese Anforderung kann durch z. B. Rollläden, Fensterläden oder Markisen erfüllt werden.

Grundsätzlich geht die Bau-Leistungsbeschreibung den Grundriss- und Ansichtszeichnungen vor.

Ihr Traumhaus erhält vor Übergabe eine Endreinigung (ohne Einbauküche).

Kosten für Bautrocknung sowie Mehraufwand für Winterbaumaßnahmen (Beheizung des Rohbaus) sind nicht im Preis enthalten.

Durch diese Leistungsbeschreibung verlieren alle vorangegangenen ihre Gültigkeit.

### Gewährleistung

Die Gewährleistung erfolgt nach BGB und beträgt 5 Jahre, beginnend ab dem Zeitpunkt der Hausübergabe.

Maschinelle und elektrotechnischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktion hat sowie vom Feuer berührte Teile der Heizung unterliegen einer Gewährleistungsdauer von 2 Jahren.

Für Arbeiten am Grundstück, wie z. B. Pflasterarbeiten, beträgt die Gewährleistung 2 Jahre.

### Eigenleistungen

Eigenleistungen sind jederzeit nach Absprache möglich, müssen sich jedoch in den Bauablauf einfügen. Eine Gewährleistung unsererseits kann für in Eigenregie ausgeführte Arbeiten nicht übernommen werden.



### Mit uns bauen Sie sicher

Jeder Neubau wird von einem unabhängigen Gutachter der DEKRA überwacht. Bei insgesamt fünf Baustellenbegehungen wird jeder Neubau auf Herz und Nieren geprüft. Nach Fertigstellung Ihres Hauses erhalten Sie das begehrte DEKRA-Prüfsiegel „Immobilienqualität“.

Weiterhin erhalten Sie eine kostenlose Fertigstellungsbürgschaft sowie nach Abschluss der Arbeiten eine Mängelgewährleistungsbürgschaft über 5 Jahre.

### Was keine Mängel sind

- Unbedeutende Risse im Putz, geringfügige Unebenheiten in Wand-, Decken- und Fußbodenflächen.
- Unwesentliche Farbabweichungen im Verblend, auch Ausblühungen.
- Dauerelastische Fugen (Silikon) unterliegen ebenfalls nicht der Gewährleistung, denn diese sind Arbeitsfugen.
- Dies gilt ebenso für die Abrisse zwischen Gipskartonfläche und Mauerwerk im Dachgeschoss.

### Empfehlung

In den ersten Monaten entsteht ein erhöhter Lüftungsbedarf, da die Baustoffe die durch Putz, Estrich und Mauerwerk eingetragene Feuchtigkeit wieder abgeben. Aus diesem Grund sowie auch der gesetzlich geforderten luftdichten Bauweise empfehlen wir den Einbau einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage, um einen kontinuierlichen Austausch der Raumluft gewährleisten zu können.

### Bei Ausführung mit Kellergeschoss (optional)

Die Baugrube wird ausgehoben, der Bodenaushub seitlich zur weiteren Verwendung gelagert. Nach Fertigstellung des Kellers wird der vorhandene Aushub, sofern er sich eignet, zur Wiederauffüllung verwendet. Eventuelle Boden- oder abfuhr kann gegen Mehrpreis durch uns übernommen werden.

Jeder Keller besteht aus einer wasserundurchlässigen Betonsohle sowie Betonaußenwänden. Diese hochwertige Ausführung dient Ihrer Sicherheit als Schutz vor Grundwasser, eine Drainage mit Pumpe ist in der Regel nicht erforderlich. Sofern gewünscht und möglich, ist auch ein gemauerter Keller mit einer Abdichtung nach DIN 18195 Teil 4 (Bodenfeuchte) gegen Minderpreis möglich. Grundsätzlich wird jeder Keller mit einem Kellerflur, einem Heizungs- bzw. Hausanschlussraum sowie zwei weiteren Kellerräumen ausgestattet. Eine Dämmung des Kellers ist im Bereich des Kellerniederganges, des Kellerflures sowie des Heizungsraumes vorgesehen. Weitere Dämmmaßnahmen sind gegen Mehrpreis möglich. Die lichte Kellerhöhe beträgt ca. 2,20m. Das Innenmauerwerk besteht im gedämmten Bereich aus Porenbetonsteinen d=36,5 cm, im ungedämmten Bereich aus Kalksandsteinen gemäß statischer Erfordernis und erhält einen Fugenwischputz.

Die Kellergeschossdecke wird wie die Erdgeschossdecke als Betondecke aus Filigrandeckenplatten erstellt. Die

Plattenstöße werden gespachtelt, Wand- und Deckenflächen weiß deckend gestrichen. Die Kellergeschosstreppe besteht aus untermauerten Betonwinkelstufen. Die Verblendung beginnt ab Oberkante Kellerdecke, welche als Betondecke ausgeführt wird.

Die Kellertüren als Trennung zwischen den beheizten und unbeheizten Räumen werden als wärmedämmte FH-Türen weiss grundiert ausgeführt, die anderen Türen als verzinkte Stahlblechtüren mit Eckzargen. Alle Türen erhalten schwarze Kunststoff-Griffgarnituren.

Jeder Kellerraum (außer Kellerflur) erhält ein Kunststofffenster Fabrikat MEA oder ACO. Die Fenster verfügen über einen Dreh-Kipp-Beschlag sowie eine Isolierverglasung. Außen werden Kellerlichtschächte aus weißem PVC mit verzinkten Gitterrosten und Abhebesicherung montiert. Sofern gewünscht, erhält der Hausanschlussraum ohne Mehrpreis eine Wanddurchführung Ø 125 mm für den Anschluss eines Ablufttrockners. Bitte beachten Sie bitte, dass druckwasserdichte Rohrdurchführungen für die Ver- und Entsorgungsleitungen nicht im Angebotspreis enthalten sind!

Der Kellerfußboden besteht aus einem geglätteten Zementestrich d=40mm.

Die Elektroinstallation erfolgt Aufputz, ebenso wie die Verlegung der Abwasserrohre. Jeder Kellerraum erhält eine Deckenbrennstelle mit einer Ausschaltung sowie eine Steckdose, der Heizungsraum zusätzlich die Elektroausrüstung des entfallenen Hauswirtschaftsraumes. Ein Kelleraußeneingang ist gegen Mehrpreis erhältlich.

## Begriffe

**1. Wärmeleitgruppe** Die Wärmeleitgruppe gibt an, wie gut bzw. schlecht ein Baustoff Wärme leitet. Je kleiner der Wert, desto besser die Wärmedämmung. Generell gilt: Je leichter der Baustoff, desto besser seine Wärmedämmeigenschaft.

**2. ENEC 2016** Die Energieeinsparungsverordnung regelt die gesetzlichen Mindestanforderungen an neu zu errichtende Häuser.

**3. Ein Agglo-Marmor** besteht aus gemahlenem Marmor, der mit einem Epoxidharz gebunden ist. Naturmarmor

ist relativ weich und empfindlich gegen Kratzer und Feuchtigkeit (z. B. Wasserringe unter Blumentöpfen); ein Agglo-Marmor ist wesentlich unempfindlicher.

## 4. Das Erneuerbare Energien-Wärmegesetz

(kurz: EEWärmeG) verlangt die Nutzung einer regenerativen Energie, z. B. durch eine Solaranlage. Es gelten jedoch auch andere Heizungsformen wie z. B. Wärmepumpen, Holz-Pelletheizungen oder Holzvergaserkessel als Regenerativ und können die bereits enthaltene Solaranlage ersetzen oder aber ergänzen. Parallel dazu gibt es auch sog. „Ersatzmaßnahmen“ wie z. B. eine verbesserte Wärmedämmung oder aber Be- und Entlüftungsanlagen. Über die Fülle der Variationsmöglichkeiten und über mögliche Fördergelder aus den KfW- und BAFA-Programmen sowie den kommunalen Programmen beraten wir Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**5. Das KfW-Effizienzhaus 55** stellt zusätzliche Anforderungen an das jeweilige Haus. Die Bezeichnung bedeutet letztlich nichts weiter, als dass das Effizienzhaus 55 die Anforderungen der ENEC um ca. 30% unterschreitet. Dies kann z. B. durch eine verbesserte Wärmedämmung in Verbindung mit einer Be- und Entlüftungsanlage erreicht werden.

**6. Bei einem Blower-Door-Test** wird ein Unterdruck im Haus erzeugt und kontrolliert, ob die gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllt werden. Diese Endabnahme nehmen wir üblicherweise gemeinsam vor. Es gelten übrigens unterschiedliche Anforderungen an die Luftdichtigkeit: so müssen Gebäude mit Lüftungsanlagen beispielsweise wesentlich anspruchsvollere Werte erfüllen als Gebäude ohne Lüftungsanlagen.

Ihr Florian Schulte