

# BAUBESCHREIBUNG



## 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 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 Kosten hierfür sind im Hauspreis enthalten. 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 durch einen Vermesser abgesteckt. 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 Abfuhr und Entsorgung von Bauschutt, Müll etc. Im Leistungsumfang nicht enthalten sind Baustellensicherungsmaßnahmen wie z. B. das Aufstellen eines Bauzauns, Straßen- oder Gehwegsperrungen, das Herstellen von Gehwegüberfahrten usw. Diese Leistungen bieten wir Ihnen gerne nach Inaugenscheinnahme Ihres Grundstückes an.

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, die Zufahrtsbreite muss mindestens 3m betragen. Sollte eine Baustraße benötigt werden, unterbreiten wir Ihnen hierüber gerne ein Angebot. Für die Ausführung unserer Arbeiten benötigen wir ausreichend Fläche zur Lagerung von Material und Geräten. Im Bereich des Baukörpers und 1m darüber hinaus 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 Frostschürze (Streifenfundament). Hierfür wird eine zulässige Bodenpressung von 150 N/mm vorausgesetzt.

Für die Durchführung der Hausanschlüsse wird eine Mehrspartenhauseinführung geliefert und eingebaut.

# BAUBESCHREIBUNG



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 46 cm starke zweischalige Außenmauerwerk besteht aus 17,5 cm starkem Hintermauerwerk aus Porenbeton („Ytong“), 16 cm Wärmedämmung aus 2 Lagen Mineralfaserdämmung, stoßweise versetzt angebracht in Wärmeleitgruppe (1) 035, 2 cm Fingerspalt sowie einer hochwertigen und dauerhaften Verblendfassade im Normalformat. Der eingerechnete Steinpreis beläuft sich auf 1.000 € 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 0,14 W/m<sup>2</sup>\*K; die Anforderung des GEG (2) liegt bei 0,24 W/m<sup>2</sup>\*K.

Die Rohbauhöhen in Erd- und Dachgeschoss betragen 2,76 m. Die fertigen Deckenhöhen belaufen sich auf ca. 2,55 m im Erd- bzw. ca. 2,50 m 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 geeigneter Feuchtraumputz zum Einsatz. Andere Putzarten wie z. B. Lehmputz sind gegen Aufpreis ausführbar.

Alle Außenfensterbänke werden mit Verblendsteinen als geneigte Rollschicht hergestellt. Die Innenfensterbänke bestehen aus geschliffenen und polierten Marmor- oder Agglomarmorplatten (3) gemäß unserer Musterauswahl. Sie werden in Leibungsbreite verlegt und stehen bis 3 cm über das Mauerwerk hinaus. In Badezimmer und Gäste-WC können die Fensterbänke wahlweise auch gefliest werden.

### Geschossdecken

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

Die Deckenflächen und Dachschrägen im Dachgeschoss werden mit 200 bis 240mm Mineralfaserdämmung (je nach Sparrenstärke) in WLK 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, das GEG fordert einen Wert von 0,24 W/m<sup>2</sup>\*K. Die Plattenstöße werden wie bei der Erdgeschossdecke gespachtelt, mit Malervlies tapeziert und gestrichen.

Bungalows wie z. B. Typ „Luhe“ erhalten aus Gründen des Wärmeschutzes eine Holzbalkendecke. Die Dämmung erfolgt ebenfalls mit 240mm Mineralfaserdämmung in Wärmeleitgruppe 035 einschließlich einer Dampfbremsfolie, einer Traglattung aus kammergetrockneten Schalbrettern sowie einer Beplankung mit Gipskartonplatten.

# BAUBESCHREIBUNG



## Geschosstreppen

Die Ausführung der Erdgeschossstreppe kann wahlweise als offene Holzwangentreppe (Holzart Buche Mosaik) oder als Betontreppe mit Agglo-Marmor belegt erfolgen. Bei dieser Ausführung steht noch ein zusätzlicher, geschlossener Abstellraum unterhalb der Treppe zur Verfügung. Die Abmauerung unterhalb der Treppe erfolgt in 1m Höhe.

Die Absturzsicherung erfolgt bei der Betontreppe durch ein gemauertes Brüstungsgeländer, zusätzlich wird ein Edelstahl-Handlauf angeordnet.

Die Holztreppe erhält ein steigendes Geländer mit Handlauf. Je nach Landesbauordnung kann die Montage von Kindersicherungsleisten erforderlich werden.

Das Brüstungsgeländer im Dachgeschoss wird gemauert, verputzt und erhält als Abdeckung eine Marmorfensterbank. Beide Treppen verfügen über eine Breite von maximal 96cm (ohne Handlauf).

Zum Spitzboden führt eine Wärme gedämmte Klapptreppe in den Abmessungen 140 x 70 cm, der U-Wert der Treppe beträgt  $0,49 \text{ W/m}^2\text{xK}$ . Als Absturzsicherung wird im Spitzboden ein Holzgeländer montiert.

## Estriche

Das Erdgeschoss erhält einen Zementestrich mit 120 mm Wärmedämmung in WL 035, die Gesamtstärke des Fußbodens beträgt 180 mm. Der U-Wert dieser Konstruktion beträgt  $0,27 \text{ W/m}^2\text{xK}$  (GEG 2016:  $0,30 \text{ W/m}^2\text{xK}$ ).

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

Der Estrich erhält eine Armierung aus Glasfasern sowie einen Abbindebeschleuniger. Dieser ermöglicht ein Aufheizen bereits nach dem 3. Tag nach Einbau, ermöglicht ein Belegen schon nach dem 14. Tag und verringert die Energiekosten für den Aufheizprozess.

Der Spitzboden wird vollflächig mit Rauhspundbrettern ausgenagelt und steht in seiner ganzen Breite als Lagerfläche zur Verfügung. Die Bereiche über Friesen- und Kapitängiebel werden nicht ausgebrettert.

## Dachkonstruktion

Die Dachneigungen der Satteldächer betragen ca.  $45^\circ$ , die von Bungalows  $35^\circ$  (größere Dachneigungen für eine Ausbaufähigkeit sind gegen Aufpreis möglich). Mansard- und Zeltdächer 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.

Einige Häuser wie z. B. unser Musterhaus, Ilau, Werra, Ilmenau etc. werden als Studio-Binderdach mit einem Holzdrempel ausgeführt.

Die Ortgänge bestehen aus Profilbrettern 19/96 mm. Die Dachkästen erhalten einen Unterschlag aus weißen Profilbrettern 19 x 96 mm. Die Stirnseiten der Ortgänge sowie die Dachkästen werden mit einem Glattkantbrett ausgeführt. Die Dachüberstände betragen im Giebel maximal 35 cm (Ausnahme: bei Ausführung mit Schwebesparren) 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,

# BAUBESCHREIBUNG



diffusionsoffene Unterdeckbahn der Firma Dörken, Delta-Maxx oder gleichwertig, angeordnet. Dachrinne und Fallrohre bestehen aus Titanzinklech mit allen erforderlichen Formstücken. Die Standrohre bestehen aus LORO-x-Stahlabflussrohr mit Reinigungsöffnung. Kupfer ist gegen Mehrpreis möglich.

## Schornstein

Jedes Schulte-Haus verfügt über einen Schornstein bestehend aus Fertigteilelementen der Fa. Schiedel, System SEK mit integrierter Zuluft, 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. Der Rauchrohranschluss wird durch den Kunden bzw. dessen Ofenbauer erstellt. Die Reinigung des Schornsteines erfolgt über je eine im Erdgeschoss und Spitzboden angeordnete Putztür aus Edelstahl. Im Schornstein wird ein Kondensatauffangbeutel montiert, dieser muss regelmäßig überprüft werden. Bitte beachten Sie für den Fall, dass Ihr Haus mit einer Lüftungsanlage ausgeführt werden soll, ein Unterdruckwächter durch Ihren Ofenbauer geliefert und eingebaut werden muss!

## 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 1,50 m 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. 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 30,-/m (inkl. Mehrwertsteuer)  
Teppich und

Laminat: Euro 20,-/m (inkl. Mehrwertsteuer)

## Türen

### Hauseingangstür

Die Hauseingangstür wird als hochwertige Kunststofftür mit einer Vierfach-Automatikverriegelung ausgeführt und erhält einen Schließzylinder mit Not- und

# BAUBESCHREIBUNG



Gefahrenfunktion (schließbar auch dann, wenn von der anderen Seite der Schlüssel steckt). Es stehen verschiedene Türfüllungen der Serie Basic oder Smart zur Auswahl.

Auf der Innenseite erhält die Haustür eine Langschildgarnitur in Edelstahl, außen wird eine Edelstahlstange 50cm lang zusammen mit einer Edelstahlrosette mit Kernziehschutz angebracht.

## Innentüren

Für die Innentüren stehen verschiedene Standard CPL- oder Weißlacktüren der Firma Garant oder Prüm zur Verfügung, alle Türblätter sind entweder aus Röhrenspanstreifen (RST) oder Röhrenspanplatten (RSP). Auch ein Lichtausschnitt in Klarglas ohne Sprossenrahmen ist im Preis enthalten. Jede Tür erhält ein Buntbartschloss mit Schlüssel. Als Drückergarnituren stehen verschiedene Edelstahl-Rundschildgarnituren im Wert von bis zu 25€ brutto 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. Der U-Wert des Normfensters beträgt 0,97 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, Trittschutz und Magnetschnäppern.

Im ausgebauten Dachgeschoss werden, je nach Bedarf, zusätzlich zu den Giebelfenstern Dachflächenfenster der Firma Velux oder Roto angeordnet, die Fenstergröße beträgt ca. 78 x 118 cm. Boden stehende Fenster im Dachgeschoss erhalten im unteren Teil eine Festverglasung in VSG-Glas als Absturzsicherung; gegen Aufpreis ist

auch die Ausführung mit verzinkten Geländern möglich.

Die Ausführung der Fenster mit Sonderverglasungen (Ornament- oder Sicherheitsverglasungen), 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 Fundamenterder gemäß den Vorschriften eingebaut. Die Elektroinstallation beginnt ab der Zählerschrankanlage.

## Wohnen

2 Deckenbrennstellen mit 2 Ausschaltungen, 3 Doppelsteckdosen, je ein vorbereiteter TV-TWIN- und -Telefonanschluss einschl. Leerdose ohne Abdeckung, 1 integriertes Raumthermostat für die Fußbodenheizung

## Esszimmer

1 Deckenbrennstelle mit einer Ausschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 1 integriertes Raumthermostat für die Fußbodenheizung

## Terrasse

1 Serienschaltung für 1 Erdkabelausschl. (ca. 12 m, z. B. f. Außenbeleuchtung), 1 Kontrollausschaltung für 1 Wandausschl., eine Kontrollausschaltung für 1 Kabelsteckdose.

## WC

1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung, 1 Steckdose, 1 integriertes Raumthermostat für die Fußbodenheizung

# BAUBESCHREIBUNG



## Flur/Diele

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

## Kochen

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

## 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, 1 integriertes Raumthermostat

## Kind 1+2

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

## Eltern

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

## Bad

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

## Spitzboden

- eine Deckenlampe mit Kontrollausschaltung

Zu Ihrer Sicherheit werden die Schlaf- und Kinderzimmer sowie die Flure in Erd- und Dachgeschoss mit Rauchmeldern ausgestattet. Bitte beachten Sie, dass die Dosen für SAT- und TV-Empfang nicht im Leistungsumfang enthalten sind.

Bei den Telefon- und SAT-Leitungen 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 Wasch- und Spülmaschine 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 als Stahlblech-Flachduschwanne 80/80 cm oder 90/90 cm, 2,5 cm hoch, ausgeführt 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 Excenter garnitur sowie einer Einhebelmischbatterie ausgestattet. Das WC besteht aus einem wandhängenden, spülrandlosen Tiefspül-WC mit Geberit-

# BAUBESCHREIBUNG



Unterputzspülkasten sowie einem WC-Sitz mit Metallscharnieren und Absenkautomatik. WC und Waschtisch werden abgemauert, die Verkleidung der Abwasserrohre erfolgt mit Rohrkästen.

## Gäste WC

Das Gäste-WC erhält wie das Badezimmer ein spülrandloses WC mit Unterputzspülkasten 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 Eurosmart der Firma Hans Grohe. Waschtisch, Waschbecken sowie die WC-Becken (spülrandlos) von Villeroy + Boch, Serie O.novo, Farbe Weiß.

## Heizung

Zum Einsatz kommt eine Warmwasserzentralheizung in Brennwerttechnik mit einem Erdgas-betriebenen Gasheizkessel der Firma Brötje, Serie WMS 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 über eine Warmwasser-Fußbodenheizung mit Regelung in jedem Raum; der HWR erhält aufgrund der Leitungsdichte keine separate Regelung. Die Raumthermostate sind in das Schalterprogramm des Elektrikers integriert. Badezimmer und Dusch-WCs erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper in weiß ca. 180 x 60 cm. Bitte beachten Sie, dass dieser eine maximale Temperatur von ca. 35° erreicht.

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 Pflicht zur Nutzung einer regenerativen Energie wird jedes Haus mit einer Solaranlage in Aufdach-Montage zur Brauchwassererwärmung ausgestattet. Die Größe der Kollektorfläche beträgt 7,6 m, 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 Erd- und Dachgeschoss werden mit waschfester Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die mit Gipskartonplatten beplankten Dachschrägen und Decken sowie die Plattenstöße der Betondecken werden gespachtelt, mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß 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 bauen wir eine Mehrspartenhauseinführung 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.

# BAUBESCHREIBUNG



## Sonstiges

Jedes Haus ist auch als KfW-Effizienzhaus 55 (5) oder besser ausführbar. Technische Änderungen und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten. Die in den Zeichnungen dargestellten Möbel und Abmauerungen gehören nicht zum Lieferumfang. Jedes Haus erhält mit der Übergabe einen Blower-Door-Test (5) 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 die Gebäudestatik sowie den Energiepass.

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

Maßnahmen für eine sommerlichen Wärmeschutz sind nicht im Angebotspreis enthalten. Dies 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 Bau-Feinreinigung (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 elektrotechnische 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 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 Gipskarton-fläche und Mauerwerk im Dachgeschoss.
- Wohnflächenabweichungen bis zu 3%

## 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

# BAUBESCHREIBUNG



Einbau einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage, um einen kontinuierlichen Austausch der Raumluft gewährleisten zu können. Lt. Gesetzgeber sind wir dazu verpflichtet Ihnen ein Haus zu erstellen, dass nutzerunabhängig gelüftet werden kann, was nur über eine zentrale oder dezentrale Wohnraumlüftung realisiert werden kann. Da dies zusätzliche Kosten erzeugt und meines Erachtens nach bei einer regelmäßigen manuellen Lüftung nicht erforderlich ist, ist in unseren Häusern keine Lüftungsanlage enthalten. Sollten Sie sich dazu entscheiden, keine kontrollierte Wohnraumlüftung einbauen zu lassen verpflichten Sie sich, die Lüftungsintervalle eigenständig einzuhalten.

## **Bei Ausführung mit Kellergeschoss mit untergeordneter Nutzung (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 Bodenabfuhr 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 bei normalen Bodenverhältnissen nicht erforderlich. Sofern gewünscht und möglich, ist auch ein gemauerter Keller mit einer Abdichtung nach Beanspruchungsklasse BK2-Bf (Bodenfeuchte) gegen Minderpreis möglich. Grundsätzlich wird jeder Keller mit einem Kellerflur, einem Heizungs- bzw. Hausanschlussraum sowie zwei weiteren Kellerräumen ausgestattet. Eine Dämmung des Kellers, sofern nicht komplett beheizt, ist im Bereich des Kellerflures, des Heizungsraumes sowie der angrenzenden Wände zu unbeheizten Räumen vorgesehen. Weitere Dämmmaßnahmen sind gegen Mehrpreis möglich. Die lichte Kellerhöhe beträgt ca. 2,20 m. 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 wird als Betontreppe ausgeführt. 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=40 mm.

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 Elektroausstattung 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. GEG** Das GEG (Gebäude-Energiengesetz) fasst die bis zum letzten Jahr gültige Energieeinsparungsverordnung sowie des EE WärmeG (Erneuerbare Energieen-WärmeGesetz) nun in einer Verordnung zusammen und 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 KfW-Effizienzhaus 55** stellt zusätzliche Anforderungen an das jeweilige Haus. Die Bezeichnung bedeutet letztlich nichts weiter, als dass das Effizienzhaus 55 die Anforderungen des GEG unterschreitet. Dies kann z. B. durch eine verbesserte Wärmedämmung in Verbindung mit einer Be- und Entlüftungsanlage sowie einer Wärmepumpe erreicht werden.

**5. 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

Stand: Dezember 2022

## Was Sie sich wahrscheinlich häufig Fragen:

### 1. Warum haben Schulte-Häuser keine Lüftungsanlagen?

Dies ist eigentlich ganz einfach zu beantworten. Ich möchte es meinen Kunden ermöglichen selbst zu entscheiden, ob Sie auf eine technische Lüftung setzen oder dies noch von Hand machen möchten. Der Einbau einer Lüftungsanlage spart Ihnen zwar Heizenergie, bei den aktuellen Preisen möglicherweise 150€ im Jahr. Allerdings kosten Lüftungsanlagen relativ viel Geld, und somit ist es zumindest unter wirtschaftlichen Aspekten zur Zeit keine sinnvolle Investition. Und wenn Sie sowieso bei offenem Fenster schlafen, ist eine solche Anlage sowieso obsolet.

### 2. Warum erfolgt die Beheizung bei Schulte-Häusern nicht über eine Wärmepumpe?

Eine Gas-Brennwerttherme ist nach wie vor noch eine der wirtschaftlichsten Heizmethoden. Alleine aus politischen Gründen soll nun auf Biegen und Brechen auf alternative Heizenergie wie z. B. Wärmepumpe umgestiegen werden. Auch hier möchte ich meinen Kunden die Wahl überlassen, auf welches Heizsystem sie setzen möchten. Eine Wärmepumpe, ob als Luft-Wasser-Wärmepumpe oder Sole-Wasser-Wärmepumpe („Erdwärme“) erzeugt, wenn Sie den Herstellerangaben glauben möchten, aus einem Teil Strom 4 Teile Energie. Das bedeutet, dass Sie bei einem Heizwärmebedarf von 10.000 Kilowattstunden Gas nur 2.500 Kilowattstunden Strom benötigen. Allerdings ist dabei zu beachten, dass die Kilowattstunde Strom mehr als doppelt so teuer ist wie die Kilowattstunde Gas. Sie können sich also ausrechnen, wie lange Ihre Wärmepumpe bei einer Mehrinvestition von rund 20.000€ durchhalten muss, bis sie sich wirtschaftlich rechnet. Auch die Unabhängigkeit vom Energieversorger werden Sie nicht erreichen, da Sie Strom für die Wärmepumpe zukaufen müssen.