



Bau- und Leistungsbeschreibung



Bau- und Leistungsbeschreibung „COMFORT“
für ein KFW-40-Effizienzhaus („Klimafreundlicher Neubau“)
- Stand 1.10.2025 -

1. Architekten- und Ingenieurleistung

- 1.1 Entwürfe und Planungsvarianten sind bei einer Auftragserteilung im Leistungsumfang enthalten, verbleiben bis dahin geistiges Eigentum unseres Architekten und dürfen dem Wettbewerb nicht überlassen werden.
- 1.2 Bauantragsunterlagen werden von uns im folgenden Umfang erstellt:
 - ◆ Bauantrag
 - ◆ Wohn- und Nutzflächenberechnung
 - ◆ Entwässerungsplanung
 - ◆ Statik
 - ◆ Wärmeschutznachweis / Energiepass
 - ◆ Lüftungskonzept
 - ◆ Schallschutznachweis (falls erforderlich)
- 1.3 Behördengebühren, Baugrunduntersuchung, Vermessung des Grundstückes, ein evtl. behördlich geforderter Lageplan entsprechend den Erfordernissen der Landesbauordnung sowie ein notwendiges Grundstücksnivellelement mit Angaben der NN-Höhen und die Einmessung des Gebäudes auf dem Grundstück und in der Baugrube sind nicht im Festpreis enthalten. Die Einmessung ist direkt beim Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gegen Kostenübernahme zu beauftragen. Bei der Beschaffung der entsprechenden Unterlagen sind wir Ihnen gerne behilflich.
- 1.4 Die Objektüberwachung des Auftrages übernimmt der Architekt und/oder ein entsprechend qualifizierter Bau-/Projektleiter.



2. Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung- bzw. Versorgung umfasst folgende Leistungen:

- ◆ Bereitstellung von Arbeitsgeräten, Gerüsten und Baustellen-WC
- ◆ die notwendigen Baustellenverkehrsflächen stellt der Auftraggeber (Bauherr) für die Erstellung seines Bauvorhabens zur Verfügung. Baustrasse (mind. 3 m breit und trägfähig bis 40 to.), Arbeits- und Lagerflächen, Demontage von Freileitungen, Zäunen etc. sowie evtl. Baustellensicherung (z.B. Bauzaun) wird der Auftraggeber veranlassen
- ◆ die Entsorgung von Bauschutt ist im Preis enthalten; dies gilt nicht für Bauschutt aus Eigenleistungen)
- ◆ Einrichtung von Baustrom und Bauwasser (Anschlussstellen hierfür müssen im Umkreis von 30 Metern zur Baustelle ohne spezielle Maßnahmen zugängig sein); wir übernehmen Verbrauchskosten bis 750 € brutto; der Energieverbrauch zur Beheizung des Hauses ist nicht im Festpreis enthalten.

3. Erdarbeiten

Erdarbeiten sind wie nachstehend im Festpreis enthalten

- ◆ Abschieben Mutterboden bis zu einer Tiefe von 0,30 Metern (es wird planebenes Gelände im Bereich des Baukörpers angenommen)
- ◆ Aushub der Frostschürzen
- ◆ Bei Unterkellerung Aushub der Baugrube
- ◆ Seitliche Lagerung des Aushubmaterials auf dem Grundstück
- ◆ Vorausgesetzt wird ein Boden der Klasse 2 - 5 mit einer Tragfähigkeit von mindestens 200 KN /m² und einem Steifemodul von 15 sowie ebenes Gelände.

Nicht im Lieferumfang enthalten ist, soweit nicht anders vereinbart

- ◆ Abfuhr und Deponierung des überschüssigen Aushubmaterials
- ◆ Evtl. erforderliche Maßnahmen zur Wasserhaltung
- ◆ Zusätzliche Gründungskosten aufgrund örtlicher Bodenverhältnisse
- ◆ Eventuell überschüssiger oder nicht geeigneter Bodenaushub kann, sofern dieser keine Verwendung auf dem Baugrund findet, zu Lasten des Bauherrn abgefahrene werden.



4. Entwässerung

4.1 Sämtliche Schmutzwasserleitungen werden in den erforderlichen Nennweiten bis Außenkante Gebäude geführt. Bei Häusern mit Keller werden die Entwässerungsleitungen unterhalb der Kellerdecke verlegt und in frostsicherer Tiefe in den Arbeitsraum geführt.

4.2 Mögliche Sonderleistungen (nicht im Festpreis enthalten), soweit nicht anders vereinbart

- ◆ Weiterführende Regen- und Schmutzwasserleitungen außerhalb des Gebäudes
- ◆ Kontrollsäume oder Zisternen oder Rigolen und evtl. notwendige Schmutz- oder Regenwasserhebeanlagen oder Maßnahmen zur Druckentwässerung; erforderliche Maßnahmen gegen Rückstau werden ausserhalb des Gebäudes vorgesehen
- ◆ Anschluss an das öffentliche Kanalnetz und evtl. erforderliche / gewünschte Drainagen

4.3 Hausanschlüsse

Wenn nicht anders vereinbart sind die Hausanschlüsse im Festpreis nicht enthalten.

5. Rohbau



5.1 Gründung (bei nicht unterkellerten Gebäuden)

Die tragende Bodenplatte wird nach statischen Berechnungen ausgeführt. Die Betonsohlplatte sowie die Frostschürze werden bis ca. 20 cm über das vorhandene Terrain geführt bzw. gemäß Planung. Für die im Festpreis enthaltenen Fundamente bzw. Plattengründungen wird eine zulässige Bodenpressung von 200 KN / m² vorausgesetzt. Als Potentialausgleich wird ein Fundamentender eingebaut.

5.1.1 Mögliche Sonderleistungen (nicht im Festpreis enthalten), soweit nicht anders vereinbart

Je nach Grundstückssituation kann es zu Mehrgründungen kommen. Mehrgründungen können z.B. entstehen bei:

- ◆ weniger tragfähigem Boden
- ◆ höher oder tiefer liegendem Gelände
- ◆ Hanglagen

5.2 Kellergeschoß (soweit vorhanden)

Die lichte Rohbauhöhe des Kellergeschosses beträgt ca. 2,37 Meter in der Grundausführung. Die Betonsohle wird nach den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften sowie nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Kelleraußenwände sind aus wasserundurchlässigem Beton (Wandstärke nach statischen Erfordernissen). Im Anschlussbereich Betonsohle-Wand wird ein Fugenband eingebaut. Tragende und nicht tragende Innenwände werden im Mauerwerk erstellt.

Die Treppenhauswände werden zu den Kellerräumen hin entsprechend des gültigen Gebäudeenergiegesetzes ausgeführt. Die Innenflächen des Treppenhauses werden verputzt bzw. verspachtelt; PVC-Kellerfenster sind mit Kippflügel und mit Verglasung.

Die Lichtschächte sind aus Kunststoff mit verzinktem Gitterrost. Eine evtl. erforderliche Abdeckung der Lichtschächte mit Plexiglas ist Bauherrenleistung. Die Anzahl der Fenster und Lichtschächte ergeben sich aus den Planungsunterlagen.



Die Kellerdecke wird als Filigrandecke mit Aufbeton und örtlich verlegter Bewehrung gemäß Statik ausgebildet.

5.2.1 Mögliche Sonderleistungen (nicht im Festpreis enthalten)

Bei Wohnräumen im Keller wird die Bodenplatte gegen zeitweise aufstauendes Sickerwasser DIN 18195 Lastfall C und gegen Dampfdiffusion mit einer einlagigen Schweißbahn nach Herstellervorschrift geschützt; die Kelleraußenwand erhält eine Dickbeschichtung.

Der Keller wird umlaufend und der der Sohle entsprechenden Energieeinsparverordnung (EnEV) wärmedämmmt. Auch die Ausführung als gemauerter Keller – sofern technisch zulässig – ist möglich, muss jedoch gesondert vereinbart werden.

Damit erreichen Sie ein ebenso komfortables Raumklima.

Es kann sein, dass eine Hebeanlage notwendig wird, z.B. bei einer Toilette im Kellergeschoß des Gebäudes; diese Leistungen sind vom Auftragnehmer gesondert zu tragen und sind nicht enthalten.

5.3 Erd- und Obergeschoss bzw. Dachgeschoss

Raumhöhe in den Wohngeschosse

Die lichte Höhe beträgt ca. 2,50 Meter, andere Raumhöhen sind auf Wunsch möglich (gegen Aufpreis).

5.3.1 Außen- und Innenwände

Die Außenwände der Wohngeschosse werden aus 17,5 cm Porenbeton oder alternativ aus Kalksandstein und 20 cm Wärmedämmung in Wärmeleitgruppe 032 aus Polystyrol erstellt nach den gültigen Normen und Vorschriften.

Die Außenwanddämmung erhält einen zweilagigen Putzaufbau mit Armierung einschließlich Gewebeeinlage und Oberputz (z.B. Scheibenputz 2 bis 4 mm). Der Oberputz erhält ebenfalls einen Egalisierungsanstrich. Im Sockelbereich wird die Dämmung wasserabweisend als sogenannte Perimeterdämmplatte ausgeführt.

Die Außenputze erhalten Sie in hellen, mineralischen Farben, die letzte Lage ist durchgefärbt ohne Egalisierungsanstrich. Falls erforderlich erhält der Außenputz einen Farbanstrich Hellbezugswert ≥ 20 . Auf Wunsch können farblich abgesetzte Faschen (nach RAL Farben Vorlage) an Fenster- und Türelementen im Standard ausgeführt werden.

Die tragenden Innenwände werden in Mauerwerk – Stärke gemäß Statik – erstellt. Nichttragende Innenwände werden in massiven, homogenen Mauerwerk ausgeführt.

Im Spitzboden bzw. Studio (falls vorhanden und Spitzbodenausbau vereinbart), werden die Wände in Leichtbauweise ausgeführt. Wohnungstrennwände werden zweischalig ausgeführt

Der Kniestock (Drempel) wird je nach Höhe und statischen Erfordernissen aus Mauerwerk bzw. Beton hergestellt. Die äußere Verkleidung ist analog den Außenwänden. Die Innenseite wird verputzt bzw. gespachtelt oder mit Gipskartonplatten verkleidet.

5.3.1.1 Mögliche Sonderleistungen (nicht im Festpreis enthalten), falls nicht anders vereinbart

Es kann auch eine monolitische Außenwand aus Porenbetonmauerwerk zur Ausführung kommen. Bei monolitischen Außenwänden ist der Außenputz zweilagig – Leichtunterputz und Oberputz als Scheibenputz (2 bis 4 mm).

5.3.2 Verblendung (Sonderleistung)

Wird das Gebäude mit Verblendung angeboten, ist der Aufbau wie folgt:

- ◆ Kalksandsteinmauerwerk, Porenbetonsteinmauerwerk oder Leichthochlochziegel, als Hintermauerung
- ◆ Wärmedämmung als Kerndämmung, 2-lagig verlegt - Die Stärke entspricht den Erfordernissen der EnEV.
- ◆ Verblendmauerwerk (wilder Verband) aus Vormauersteinen NF (Normalformat) Steinpreis € 800,00 pro 1.000 Stück inkl. MwSt.

Die Verblendung beginnt Unterkante Kellerdecke bzw. Bodenplatte.

5.3.3 Decke über Erdgeschoß

Die Decken werden als Filigrandecken mit Aufbeton und örtlich verlegter oberer Bewehrung – Stärke gemäß Statik – ausgebildet

5.3.4 Decke über Ober- bzw. Dachgeschoß

Die Decke über den Räumen im Dachgeschoß bilden die Kehlbalken des Dachstuhls. Zwischen den Balken wird eine hochwertige Vollsparren-Wärmedämmung, mindestens 200 mm stark, WLG 032, sowie eine Dampfsperre entsprechend der geltenden EnEV eingebaut und unterseitig mit Gipskartonplatten auf Lattung verkleidet, die Fugen werden in Qualitätsstufe Q2 verspachtelt.

Eine obere Abdeckung der Kehlbalkenlage ist nicht im Festpreis enthalten. Die Dachschrägen erhalten die gleiche Isolierung und eine unterseitige Bekleidung wie vor beschrieben.

5.4 Schornstein

5.4.1 mögliche Sonderleistung (nicht im Festpreis enthalten)

Bei Nutzung eines Kachel- oder Kaminofens wird ein einzügiger Isolierkaminzug entsprechend den Vorschriften erstellt. Die Schornsteinkopfverkleidung besteht aus Naturschiefer oder Titanzinkblech.

6. Dächer

Soweit die örtlichen Bauvorschriften es zulassen ist jede Dachform und Dachneigung möglich.



6.1 Satteldach / Walm- bzw. Zeltdach

Der Dachstuhl wird aus Nadelholz als zimmermannsgemäße Holzkonstruktion hergestellt. Die Sparrenstärke wird nach statischen Erfordernissen festgelegt. Sämtliche Hölzer werden aus Konstruktionsvollholz mit Restfeuchte unter 20 % geliefert.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegel, Fabrikat Röben MONZA plus oder Meyer-Holzen Tandem, Farben wahlweise schwarz oder rot bzw. nach behördlichen Auflagen- mit 30 jähriger Materialgarantie. Gemäss Absprache sind andere Dachziegel von Röben, Erlus, Nibra, Braas etc. ggf. preisgleich in der Ausführung möglich.

Es wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn mit Konterlattung eingebaut. Die Dachüberstände betragen bei einem Satteldach an der Giebelseite ca. 50 cm und an der Traufseite ca. 70 cm, bei einem Walm- oder Zeltdach abweichend ca. 70 cm an allen 4 Seiten.

Wenn nicht anders vereinbart:

Verschalung unterseitig aus Kunststoffprofilen, weiß, einschl. Stirnbrett am Ortgang mit Faserzementplatten in anthrazit / schwarz. Dachüberstand an der Traufe mit waagerechter Kunststoffverschalung, sonst wie vor. Die Pfettenköpfe sind sichtbar bei einem Satteldach. Dachgauben, falls vorhanden, werden anhand der Zeichnung ausgeführt.

Die Dachentwässerung erfolgt über vorgehängte halbrunde Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech.

Mögliche Sonderleistungen sind z.B.:

- ◆ alle anderen Dachkonstruktionen, wie z.B. Walmdach oder Krüppelwalmdach
- ◆ farbige Dacheindeckungen, soweit zulässig

6.1.1 Spitzboden

Wenn nicht anders vereinbart, ist ein Spitz- bzw. Dachbodenausbau im Festpreis nicht enthalten.

Als Zugangsmöglichkeit in den Spitz- oder Dachboden wird eine wärmegedämmte Einschubtreppe mit Umwehrung eingebaut, sofern dieser höher als 1,50 Meter ist. Der Deckel dieser Luke ist weiß grundierte, jedoch nicht malerfertig. Der Spitzboden ist ein sogenanntes Kaltdach, sämtliche Wände werden nicht geputzt.

7. Ausbau

7.1.1 Keller

Wird das Gebäude unterkellert, ist im nicht ausgebauten Kellergeschoss ein Zementestrich auf Trennlage, ca. 50 mm stark, vorgesehen.

7.1.2 Wohngeschosse

Entsprechend dem Nachweis des derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes wird in allen Wohngeschossen ein schwimmender Estrich mit Wärme- bzw. Trittschalldämmung für Fußbodenheizung geeignet eingebaut. Ausgenommen sind hier Böden über Holzbalkendecken und im Spitzboden.

7.2. Innenputz

In den Wohnräumen werden die Wände mit Kalkzement- oder Maschinengipsputz verputzt. bzw. gespachtelt hergestellt. Der Innenputz entspricht der Qualitätsstufe Q2.

Der offene Kellerabgang erhält den gleichen Innenputz. Im nicht ausgebauten Dachgeschoss oder im Spitzboden bleiben die Wände unverputzt.

7.3. Fenster

Entsprechend dem Stand der Technik werden die Fenster so eingebaut, dass die Abdichtung innen dichter ist als außen. Die Fensterabmessungen ergeben sich aus den Plänen.

Es werden weiße Kunststofffenster mit stabiler Markenqualität Fabrikat VEKA Softline 82 oder Kömmerling 88 plus oder Drutex Iglo Energy oder Schüco Living 82 oder gleichwertig eingebaut. Mehrere Lippendichtungen halten höchsten Belastungen durch Schlagregen, Starkwind, Lärm und Kälte stand. Dreh-Kipp-Flügel sind mit Pilzkopf-Schließzapfen als Grundsicherung ausgestattet. Diese erschweren das Aushebeln der Fenster. Gegen Aufpreis können die Fenster in geprüften Widerstandsklassen angeboten werden, um einen erhöhten Einbruchschutz zu gewährleisten.

Alle Fenster (mit Ausnahme der Kellerfenster und Dachflächenfenster) erhalten eine Dreischeiben-Wärmeschutz-Verglasung (U-Wert der Verglasung 0,5 W/m²K).

Alle Fenster werden mit Dreh-Kipp-Einhandbeschlag ausgeführt. Dieser und die Mehrfachverriegelung gewährleisten aufgrund ihrer nach 3 Seiten möglichen Justierbarkeit eine bessere Funktion des Fensters.

Die Dachflächenfenster werden – soweit in den Plänen vorgesehen – wie folgt ausgeführt:
Fabrikat Velux mit Schwingflügel, kunststoffbeschichtet, Grösse 114 x 118 cm, U-Wert 1,3 W/m²K.

2-flügelige Fenster erhalten eine festen Holm oder auf Wunsch eine Ausführung als Stulpellement. Schiebetüren sind als Sonderausstattung gegen Aufpreis erhältlich.

7.4 Rollläden

Es sind an allen Fenster (wo technisch möglich und es sich um rechtwinkelige Fenster handelt, keine schrägen Fenster) elektrische Rollläden aus Kunststoff nach Wahl in grau oder weiss mit Einzelschaltung im Festpreis enthalten (außer Fenster im Spitzboden sowie Dachflächenfenster, diese erhalten keine Rolladen).

7.5 Fensterbänke

Außenfensterbänke werden in Aluminium weiß (oder Alu natur) beschichtet eingebaut oder alternativ preisgleich optional aus Granit (Preisbasis Nero Impala).

Innenfensterbänke 20 mm stark, aus Granit oder gemäss Bemusterung (Preisbasis Nero Impala).

Im Bad und WC werden die Fensterbänke gefliest. Bei Gebäuden mit Verblendung werden die Außenfensterbänke alle in Granit ausgeführt. Auf Wunsch kann preisgleich eine Ausführung in Rollschicht erfolgen.

Terrassenaustrittsfenster bzw. sämtliche bodentiefe Fenster im Erdgeschoss (Pflasterarbeiten werden durch den Auftraggeber bis an das Fensterrahmenprofil geführt) und Kellerfenster sowie Dachflächenfenster erhalten keine Fensterbänke.

7.6. Türen

7.6.1 Hauseingangstüre

Als Hauseingangstüranlage wird eine einflügelige Tür aus Kunststoffprofilen, weiß, passend zu den Fenstern, mit Falzdichtung, 3-fach Verriegelung, HEWI-Griff, Sicherheitsschloss sowie Haustürfüllung – Materialpreis 3.000,-- €, Bruttopreis des Herstellers, eingebaut.

Soweit in den Planungsunterlagen vorgesehen, können auch Haustüranlagen mit festem Seitenteil zur Ausführung kommen. Eine große Auswahl Hauseingangstüren stellen wir Ihnen gerne vor.

7.6.2. Innentüren

Im Wohnbereich werden Innentüren von HUGA Signum 15 und die HUGA Fertigzarge Durat Weißlack Dekor rund oder gleichwertig eingebaut.

Durch die Röhrenspanneinlage sind die Türen stabil und langlebig.
Drückergarnitur: Ferrara oder Hoppe-Verona, F1 oder gleichwertig.

Innentüren im Kellergeschoss (wenn vorhanden) werden in Ausführung „Klimaklasse II“ mit pflegeleichtem Kunststofffurnier, Drückergarnitur: Fabrikat Normbau 23 mm, oder gleichwertig.

7.7 Treppen

7.7.1 Geschosstreppen

In der Grundausführung wird eine frei tragende Massivholztreppe eingebaut. Alternativ gegen Aufpreis kann eine Betontreppe vereinbart werden.

Die Stufen werden in Buche parkettverleimt oder massive Buche keilverzinkt ausgeführt.

7.8 Balkone

Balkone werden, soweit sie in den Planungsunterlagen vorgesehen sind, massiv aus Stahlbeton, frei auskragend mit den erforderlichen Wärmedämm-Maßnahmen ausgeführt.

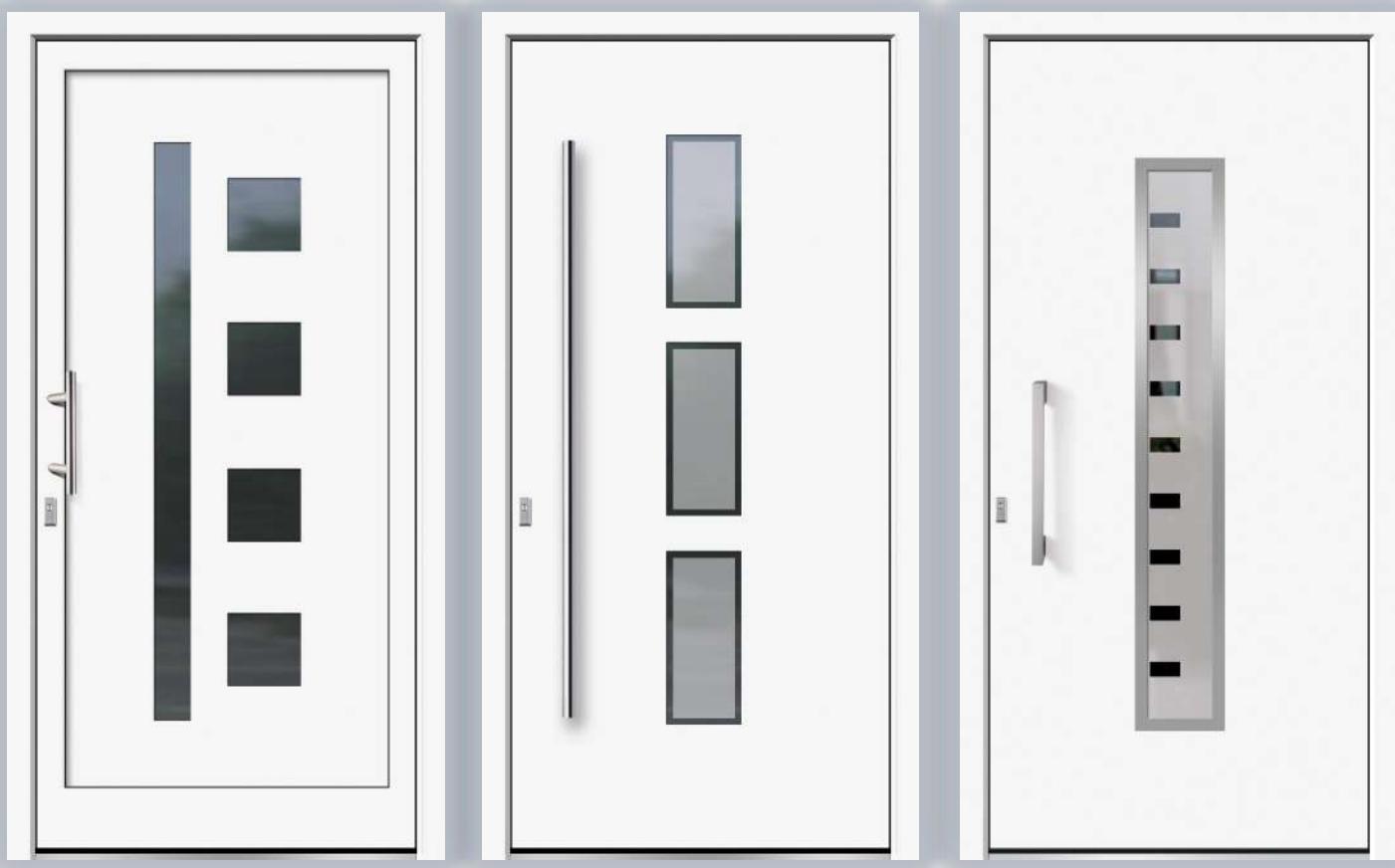
Bei Balkonen über Wohnräumen wird eine Bitumenlösung nach DIN 4117 aufgebracht und eine Bitumenschweißbahn nach Merkblatt eingebaut. Darüber liegt die PUR-Wärmedämmsschicht nach DIN 18164.

Diese wird mit einer Bitumenschweißbahn und einer Bitumenabdichtungsbahn abgedeckt. Die Wandanschlüsse werden geklebt.

Es werden Balkonplatten mit einem Materialpreis bis 35,00 €/m² inkl. MwSt verlegt.

Das Geländer wird nach Mustervorlage aus verzinkten, senkrechten oder waagerechten Füllstäben mit Ober- und Untergurt hergestellt.

Exemplarische Standard-Türen



8. Haustechnische Anlagen

8.1 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation beginnt ab Hausanschlusskasten im Gebäude und wird nach DIN/VDE und den Vorgaben des örtlichen Energieversorgungsunternehmen (EVU) ausgeführt.

Der Aufputzverteilerkasten wird nach den gültigen Vorschriften im Hausanschlussraum bzw. im Keller installiert.



8.1.1 Leitungsinstallation

Die ausgebauten Wohn- und Aufenthaltsräume der Wohngeschosse sowie die verputzten Wände im Kellervorflur erhalten Unterputzinstallation (UP).

Unverputzte Wände werden in Aufputzinstallation (AP) ausgeführt sowie in Teilbereichen der Technikraum / HWR.

8.1.2 Schalter und Steckdosen

Die Lage der Flächenschalter und Steckdosen in den Wohnräumen sowie die Lage der Brennstellen bestimmen Sie selbst.

Es wird UP-Schaltermaterial von Gira oder Busch-Jaeger nach Mustervorlage eingebaut (Preisbasis Gira Standard 55).

Folgende Schalter mit Brennstellen und Steckdosen sind standardmäßig vorgesehen:

Diele:	2 Decken- oder Wandbrennstellen 1 Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter
	1 Ausschaltung außen neben der Haustür, jedoch ohne Leuchte 1 Klingelanlage mit Gong
Küche:	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Herdanschlussleitung 1 Spülmaschinensteckdose 1 Kühlschranksteckdose 1 Dose für Dunstabzug
Gäste-WC:	1 Wandbrennstelle 1 Ausschaltung 1 Steckdose unter Schalter
Wohnzimmer:	1 Deckenbrennstelle 1 Wechselschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdose unter Schalter

Elternschlafzimmer:	1 Deckenbrennstelle 1 Wechselschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdose unter Schalter
Kinderzimmer: Gäste/Arbeiten	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdose unter Schalter
Bad:	1 Deckenbrennstelle 1 direkte Wandbrennstelle 1 Ausschaltung 1 Doppelsteckdose
Flur OG (DG):	1 Deckenbrennstelle 1 Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter
Treppenaufgang:	1 Wandbrennstelle
EG/OG/DG	1 Wechselschaltung
HWR:	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschaltung 1 Steckdose unter Schalter
Kellerinstallation: (soweit vorhanden)	1 Waschmaschinenanschluss 1 Trockneranschluss
Treppenabgang:	1 Wandbrennstelle
EG/Keller:	1 Wechselschaltung
Flur (Keller):	1 Deckenbrennstelle 1 Wechselschaltung
Kellerräume:	1 Deckenbrennstelle mit Schiffsarmatur 1 Ausschaltung 1 Steckdose unter Schalter
Heizung:	Elektroanschlüsse für Brenner, Umwälzpumpe, Steuereinrichtungen
Spitzboden: (sofern zugänglich)	1 Brennstelle 1 Kontrollschaltung
Terrasse/Balkon:	1 Wandbrennstelle 1 Ausschaltung 1 Außensteckdose, abschaltbar von innen mit Kontrollleuchte

10 weitere Steckdosen sind zur freien Verteilung im Festpreis enthalten. In jedem Wohnraum (keine Nebenräume wie Küche, Bad, WC, HWR und Flure und Kellerräume) befindet sich zusätzlich zu o.g. Beschreibung der Ausstattung wahlweise eine LAN- oder alternativ Antennen-Leerdose mit Kabel. Vom Technikraum des Gebäudes bis zum Dachboden wird ein Leerrohr für den Anschluss / Nachrüstung einer Photovoltaik-Anlage vorgesehen.

8.1.3 Rauchmelder

Es werden Rauchmelder Ei 650 mit 10-Jahres-Lithiumbatterie 3V oder gleichwertig installiert in allen Schlafräumen und Kinderzimmern und Flure über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen.

8.2. Heizungsinstallation

Wir bieten in der Grundausstattung ein energiesparendes, zeitgemäßes Heizungssystem in Form einer Luft-Wasser-Wärmepumpe an. Die Planung wird entsprechend der derzeit gültigen Heizanlagenverordnung geplant.

8.2.1 Heizung

Es wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe der Hersteller Viessmann, Vaillant, Daikin, Samsung, Buderus, oder Novelan installiert (z.B. vom Typ Viessmann Vitocal-252S oder Vaillant 4.32 aro Therm plus). Der Anlagentyp wird nach Heizleistung und Wärmebedarfsberechnung festgelegt seitens ÄSTHETIK-HAUS.

8.2.2 Fußbodenheizung

Es wird eine Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss im Standard eingebaut. Der Hauswirtschaftsraum als Aufstellort der Heizungsanlage sowie Abstellräume und nicht für Wohnzwecke vorgesehene Spitzböden werden nicht beheizt. Das Badezimmer erhält zusätzlich einen Badheizkörper mit elektrischer Heizpatrone in der Grösse ca. 500/600 x 1725 mm. Beim Rohrleitungssystem werden Kunststoffrohre verwendet.



8.2.3 Mögliche Sonderleistungen / Heiztechnik / Photovoltaik

Als mögliche Sonderleistung können Sie mit uns den Einbau anderer oder zusätzlicher Systeme vereinbaren. Wir beraten Sie gern über mögliche Alternativen und Optionen wie z.B. Erdwärmeheizungen, Lüftungsanlagen oder Photovoltaikanlagen. Die PV-Anlage ist nicht im Angebotspreis enthalten, kann aber zusätzlich angeboten werden. Nach der Landesbauordnung NRW und Niedersachsen ist z.B. diese ab dem 1.1.2025 Pflicht.

8.3. Lüftungsanlagen

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bezieht sich auf die Dichtheit der Gebäudehülle und fordert für Gebäude, dass die wärmeübertragende Umfassungsfläche einschließlich der Fugen dauerhaft luftundurchlässig entsprechend den anerkannten Regeln der Technik abgedichtet ist.“

Eine Lüftungstechnische Maßnahme wird gemäß DIN 1946-6 dann notwendig, wenn der geforderte Gesamt-Außenluftvolumenstrom für die Nutzungseinheit höher ist als der Luftvolumenstrom über Infiltration (Restundichtigkeiten). Für den Wert der Restundichtigkeiten werden in der DIN 1946-6 Annahmen getroffen. Oft kann der Mindestluftwechsel zum Feuchteschutz nicht über die „Infiltration“ erbracht werden, dann ist eine lüftungstechnische Maßnahme notwendig. Wenn eine Lüftungstechnische Maßnahme notwendig ist, muss mindestens die Lüftung zum Feuchteschutz nutzerunabhängig sichergestellt werden. Diese stellen wir in diesem Fall wie folgt sicher, sofern nicht optional eine Lüftungsanlage eingebaut wird und als Zusatzauftrag beauftragt wird.

Wir bauen Fensterfalzlüfter, z.B. REGEL-air® Fensterlüfter oder gleichwertig, als Außenluftdurchlässe (ALD) gemäß DIN 1946-6 ein. Die Falzlüfter sind über die auf Winddruck reagierenden Regelklappen selbstständig regelnde ALD. Der Überschlagslüfter kann manuell geöffnet oder geschlossen werden und ist dementsprechend ein verschließbarer ALD. Die Auswahl zu diesen lüftungstechnischen Maßnahmen

steht Ihnen frei, Sie sind nicht verpflichtet eine ventilatorgestützte Lüftung zu installieren! Innenliegende Bäder, WCs und Abstellräume mit Sanitärinstallation werden gemäß DIN 18017 über Einzelraum-Entlüftungsgeräte mechanisch entlüftet.

Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

(Empfehlung / gegen Aufpreis erhältlich)

Eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage saugt Frischluft von außen an und führt diese dem Zentralgerät zu. Dort wird sie gefiltert und in einen Wärmetauscher weitergeleitet, in welchem sie aufgeheizt in die Wohnräume geführt wird.

Verbrauchte Luft wiederum wird ebenso dem Wärmetauscher zugeführt, um ihr die enthaltene Restwärme zu entziehen. Die kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für frische und gesunde Luft im Haus und stellt gleichzeitig sicher, dass die vorhandene Wärmeenergie weitergenutzt wird.

8.4. Sanitärinstallation

8.4.1 Leitungsinstallation

Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Kupfer- und / oder Kunststoffrohren. Die Anlage wird mit einem Feinfilter ausgestattet. Ein Druckminderer wird den Erfordernissen entsprechend eingebaut. Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohren und werden schallhemmend verlegt.

8.4.2 Sanitäre Einrichtungen

Wenn nicht anders vereinbart, sind die Objekte des Herstellers Vigour (www.vigour.de), Serie „derby“ vorgesehen oder alternativ die Serie Renova Nr. 1 oder Renova plan in weiß des Herstellers Keramag oder von Badideen Mosecker die Serie Optima L und die Armaturen des Herstellers Grohe, Serie Eurodisc verchromt – (Unterputzausführung für Dusche und Badewanne und Toilette) oder von Badideen Mosecker Armaturen Serie Optima L.

8.4.2.1 Ausstattung Bad

Waschtisch, 65 cm, Einhebelmischer, Eckventile und Röhrensiphon mit Halbsäule

WC-Block, mit Wand-WC, Anschlussgarnitur und Abdeckplatte

Acryl- oder Stahlduschwanne, 170/75 cm, Einhand- Wannenfüll- und Brausemischbatterie, Brausestange, Brauseschlauch und regulierbare Handbrause

Acrylduschwanne flach oder tief oder wahlweise Stahlduschtasse 90/90 cm oder wahlweise bodengleiche Dusche mit Fliesen und Ablaufgarnitur, Brausemischbatterie, Brausestange, Brauseschlauch und regulierbare Handbrause.

Eine Duschabtrennung im Bad, Ausführung in Echtglas ist im Lieferumfang enthalten.

Handtuchhalter, Badetuchhalter 60 cm, Wandspiegel Durchmesser 60 cm.

Ablage aus Kristallporzellan (diese entfällt bei Vorwandinstallation). Eine Seitenwand der Duschabtrennung kann auch wahlweise aus Mauerwerk mit Fliesenbelag bestehen.

8.4.2.2 Ausstattung Gäste-WC

Handwaschtisch, 50 cm, Einhebelmischbatterie, WC Block mit Wand-WC

Handtuchhaken, Wandspiegel Durchmesser 60 cm, Ablage aus Kristallporzellan (diese entfällt bei Vorwandinstallation).

Sofern in den Zeichnungen oder Katalog-Häusern im Gäste-WC eine Dusche eingezeichnet ist, ist diese nicht Vertragsbestandteil und kommt nur zur Ausführung, wenn diese ausdrücklich vereinbart wird. Die Ausführung erfolgt gegen Mehrkosten.

Sanitärobjekte 8.4.2.3 der Fa. Mosecker—Optima M



8.4.2.3 Küche

In der Küche werden eingebaut:

Spültisch- und Spülmaschinenanschluss, Kalt- und Warmwasserzuleitung. Für die Entwässerung wird ein Abflussstutzen vorgesehen. Die Zuleitungen erhalten die erforderlichen Absperr-Eckventile (verchromt).

8.4.2.4 Gartenzapfstelle

Gartenzapfstelle (Schlauchventil) mit Absperr- und Entleerungsmöglichkeit (Frostsicherung) an der Außenwand im Installationsbereich.

Bis zu einer Länge von 3 Metern zur nächsten Wasserleitung können Sie die Lage der Zapfstelle frei wählen.

8.4.2.5 HWR

Kaltwasseranschluss für die Waschmaschine (Aufputzmontage) und Abwasseranschluss mit Kunststoffröhrensiphon. Es wird ein Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss eingebaut.

9. Raumausstattung

9.1 Fliesenarbeiten

Die Verlegung der Keramik-Bodenfliesen erfolgt im Fugenkreuz, parallel zur Hauptwand. Bei den Wand- und Bodenfliesen können Sie aus einer reichhaltigen Produktpalette wählen.

Fliesenformate: 15/15 cm—60/60 cm, grau verfugt.

Materialpreis: 35,00 €/m² inkl. MwSt.

Bodenfliesen Kellerflur 20,00 €/m² inkl. MwSt.

Bodenfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt in:

Treppenhaus im Erdgeschoss, WC, Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum

Kellerdiele (im nicht abgeschlossenen Treppenhaus)

Wandfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt in:

Bad – 2 m hohe Wandfliesen, im Duschbereich raumhohe Verfliesung

Gäste-WC – 1,50 m hohe Verfliesung

Küche:

Wandverfliesung bis 3,0 m²

Fliesenformat: Mosaik, grau oder weiß verfugt

Materialpreis: 40,00 €/m² inkl. MwSt.

Auf Wunsch ist eine Diagonalverlegung der Bodenfliesen im Festpreis enthalten sowie auch Edelstahl-Fliesenbahnen an den Ecken und Kanten. Die dauerelastischen Fugen sind Wartungsfugen. Sie sind durch den Bauherren zu pflegen und bei Bedarf zu erneuern.

9.2 Bodenbeläge

Wenn nicht anders vereinbart, werden alle anderen Bodenbeläge z.B. Teppichboden oder Parkett in Eigenleistung durchgeführt.

9.3 Wand- und Deckenbeläge

Wenn nicht anders vereinbart, werden die Malerarbeiten inkl. der vorbereitenden Arbeiten in Eigenleistung durchgeführt. Die Innenwand- und Deckenflächen sind in der Qualitätsstufe Q2 hergestellt. Das Schließen der Beton-Deckenfugen ist im Lieferumfang ohne Feinspachtelung enthalten. Für einen alleinigen Farbanstrich ist eine gesonderte Untergrundvorbehandlung, z.B. Feinspachtelung, erforderlich.

10. Außenanlagen

Wenn nicht anders vereinbart, erfolgen die Pflasterarbeiten, die Erstellung der Gartenanlagen sowie Anpflanzungen und Einfriedungen in Eigenleistung.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen durch den Bauherren ist grundsätzlich darauf zu achten, dass im Bereich zwischen den Kellerwänden und der Verblendung bzw. dem Vollwärmeschutz kein Erdreich angefüllt wird. Es wird empfohlen ein umlaufendes, mindestens 15 cm tiefer liegendes Kiesbett vorzusehen, um einen Spritzschutz zu gewährleisten.

11. Qualität

Bei Ihrem neuen Haus steht Ihre Sicherheit und Ihre Zufriedenheit im Vordergrund, deshalb schließen wir für unsere Leistungen eine BAULEISTUNGSVERSICHERUNG ab, damit Sie gegen die häufigsten Bauherrenrisiken abgesichert sind. Sollten Sie den gleichen Versicherungsschutz auch für Ihre Eigenleistungen wünschen, machen wir Ihnen hierüber gerne ein günstiges Angebot. Sprechen Sie uns bitte darauf an.

Natürlich setzen wir bewährte Baustoffe bei Ihrem neuen Haus ein. Dieses entspricht unserem Firmenverständnis. Wir stehen für Seriosität und Sicherheit.

Blower-Door-Test

Um sicherzustellen, dass Sie in Ihrem neuen Haus nicht unnötig teure Heizenergie verschwenden, führen wir eine Luftdichtigkeitsprüfung der Gebäudehülle durch. Das schriftliche Ergebnis der Prüfung erhalten Sie zusammen mit dem Energiepass für Ihr Haus. Sie haben somit die Sicherheit dauerhaft Energiekosten einzusparen.

12. Eigenleistung der Bauherren

Natürlich können Sie bei uns auch Kosten senkende Eigenleistungen erbringen.

Bedenken Sie jedoch bitte, dass für die meisten Arbeiten am Bau eine gehörige Sachkenntnis erforderlich ist.

Technische Ausbauten dürfen in der Regel nur durch zugelassene Fachbetriebe durchgeführt werden. Ihre Eigenleistungen müssen den Regeln der Technik und den Herstellervorschriften entsprechen, dies gilt insbesondere dann, wenn unsere Vertragsleistungen auf Ihren Eigenleistungen aufbauen. Für Ihre Eigenleistungen können wir keine Haftung und Gewähr übernehmen. Die Bauleitung für Ihre Eigenleistungen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Welche Leistungen Sie als Bauherr erbringen, wird in den Angebotsunterlagen vereinbart. Soweit evtl. Eigenleistungen durch Dritte ausgeführt werden, sind diese bei der Berufsgenossenschaft anzumelden.



13. Sonderwünsche

Sie erhalten eine hervorragende Qualität. Darüber hinaus bieten wir Ihnen eine Fülle individueller Gestaltungsmöglichkeiten, damit Sie sich rundum wohl fühlen. Sonderwünsche sind für einen reibungslosen Bauablauf rechtzeitig, schriftlich zu vereinbaren. Sie sind nicht im Lieferumfang enthalten und können die Bauzeit verlängern.

14. Sonderleistungen

Sonderleistungen sind nicht im Lieferumfang enthalten und müssen zusätzlich beauftragt werden.

15. Bauherrenleistung

Folgende eventuell für die Baudurchführung erforderlichen Leistungen sind nicht im Auftrag enthalten. Soweit diese Leistungen benötigt werden, müssen Sie diese erbringen, veranlassen oder sicherstellen. Natürlich unterstützen wir Sie und sind Ihnen dabei behilflich.

Außer den laut Vertrag vorgesehenen eigenen Gewerkeleistungen (Eigenleistungen) können dies sein:

- ◆ Freilegen der erforderlichen Grenzsteine; ein evtl. späteres notwendiges Umsetzen der Stützen für die Fallrohre für den Anschluss der Regenentwässerung sowie das Aufbringen einer Dichtschlämme / Anbringung einer Noppenbahn am Haus für die spätere Anfüllhöhe
- ◆ Gebühren der Baugenehmigung und –freigabe
- ◆ Gebühren für Rohbau-, Schornstein-, Gebrauchs- und sonstige Abnahmen
- ◆ Anschlussgebühr der Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz, sowie Telefonanschluss, Kabelanschluss, Antennenanlage
- ◆ Beheizung des Gebäudes während der Bauzeit im Winter oder bei Frostgefahr sowie Aufheizen des Estrichs / Estrichrocknung zur Belagreife mit Bodenbelägen
- ◆ Einsatz von Bauaustrocknungsgeräten, sofern erforderlich z.B. um Termine nach Bauzeitenplan einzuhalten

16. Allgemeines

Änderungen aufgrund der fortschreitenden Technik und aufgrund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten. Aus technischen oder organisatorischen Gründen können nach Wahl des Bauträgers auch andere als die angegebenen Materialien Verwendung finden, wobei jedoch die Qualität unverändert bleibt. Mitgelieferte oder fest eingebaute Einrichtungen sind in dieser Baubeschreibung aufgeführt. Sonstige in den Bauplänen evtl. eingezzeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit.

Grundlage für den Festpreis ist diese Leistungsbeschreibung sowie die Angebotspläne.

Alle Maße sind Rohbaumaße, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes angegeben ist. Eine Endreinigung der Häuser wird nicht vorgenommen; die Häuser werden in handwerkssauberen Zustand übergeben.

Bedingt durch die kurze Bauzeit können zusätzliche Maßnahmen zur Austrocknung des Gebäudes erforderlich werden. Insbesondere während der Wintermonate können zusätzliche elektrische Heizgeräte oder Bautrockner erforderlich werden – diese Kosten gehen zu Lasten des Auftragsebers. Auch der Verbrauch von Baustrom und Wasser sowie der Energieverbrauch zur Beheizung des Gebäudes durch die eingebaute Fußbodenheizung gehen zu Lasten des Auftraggebers.

Es wird angenommen, dass es sich um ein ebenes und bebaubares Grundstück handelt, dass es nicht in einem Erdbeben-, Hochwasser, Überschwemmungs- oder Erdsenkungsgebiet liegt. Wir weisen darauf hin, dass ein erhöhter Grundwasserspiegel, Schichtenwasser und Hangwasser eine offene Wasserhaltung oder Versickerungsanlagen erfordern, welche vom Auftraggeber (Bauherr) zu beauftragen und zu vergüten sind.

Für verunreinigte Böden oder nicht tragfähigen Baugrund haftet der Bauherr. Ein dadurch notwendiger Bodenaustausch wird gesondert nach Angebot und Aufmaß berechnet.

Die dauerelastischen Fugen unterliegen nicht der 5-jährigen Gewährleistung, es sind Wartungsfugen.

Laut dem Gebäudeenergiegesetz ist man dazu verpflichtet, seine Heizungsanlage regelmäßig fachkundig zu warten und instand zu halten. Ansonsten kann es nicht nur zu einer Schädigung der Heizungsanlage und damit einhergehenden unnötigen Mehrkosten, sondern auch zu Sicherheitsrisiken kommen. Am einfachsten ist es, mit einem Fachbetrieb einen Wartungsvertrag abzuschließen. Dieser sieht in der Regel eine jährliche Überprüfung der Heizungsanlage vor. Unter Umständen gehen Garantieansprüche der Heizungshersteller ansonsten verloren.

Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt nach den Regeln der Technik. Grundlage dafür bildet u.a. die statische Berechnung und die Wärmeschutzberechnung.



Notizen

Notizen



ÄSTHETIK-HAUS
Immobilien GmbH
IMMOBILIEN FÜR IHR LEBEN – PLANEN & BAUEN

Begastraße 2 • 32108 Bad Salzuflen

Geschäftsführer: Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Rahe

phone | 05222 / 1876656
fax | 05222 / 1876657

info@aesthetik-haus.de
www.aesthetik-haus.de

Aufsichtsbehörde: Gewerbeerlaubnis nach § 34 c der Gewerbeordnung (GeWO) / erteilt durch den Kreis Lippe
Zuständige Kammer: Industrie- und Handelskammer Lippe zu Detmold, Leonardo-da-Vinci-Weg 2, 32760 Detmold
Amtsgericht Lemgo HRB 8947
Finanzamt Detmold
Ust-IdNr.: DE31357001844 7