

# Allgemeine Bau – und Leistungsbeschreibung

## Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte ohne // inkl. Keller

Grundlagen der Ausführungen bilden die anerkannten Regeln der Bautechnik, diese Baubeschreibung und die Ausführungspläne. Änderungen können dem Zwecke der Verbesserung dienen oder aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufes, der Konstruktion, Auflagen der Behörden oder aufgrund der Lieferprogramme notwendig werden. Diese Änderungen dürfen keine Nachteile mit sich bringen. Das in den Plänen eingezeichnete Mobiliar stellt einen Vorschlag des Architekten dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten.

Sie werden nur Leistungsbestand, wenn sie im Vertragswerk speziell aufgeführt werden.

Alle verwendeten Baustoffe entsprechen der jeweils gültigen DIN-Norm und sind bauaufsichtlich zugelassen.

Grundlage dieser Baubeschreibung ist die VOB / B in der jeweils gültigen Ausführung, welche dem Auftraggeber bei Vertragsabschluss übergeben wird, sowie die statischen Erfordernisse.

## Baugrundsätze

Die Grundlagen für ein KfW – Effizienzhaus 70 werden eingehalten.

### 1. Planung, Statik, Bauleitung

#### 1.1 Erstellung der kompletten Bauantragsunterlagen und Ausführungsplanung

- Grundrisse für Unter-, Erd- und Ober-, / Dachgeschoss.
- Schnitt.
- alle Ansichten der Außenfassade.
- Wohn- und Nutzflächenberechnung.
- Hausentwässerungspläne.
- Ausführungspläne.

#### 1.2 Statik

Erstellung der statischen Berechnungen mit Konstruktionsplänen (Schal- und Bewehrungspläne) für das Untergeschoss, Erd- und Dachgeschoss in prüffähiger Form auf Grundlage der Architektenpläne, inkl. Wärme- und Schallschutznachweis

#### 1.3 Vermessung

Vermessungsleistungen wie das Einmessen des Baukörpers, grob und Feinabsteckung erfolgt durch einen öffentlich bestellten Vermesser.

#### 1.4 Bemusterung

Die Bemusterung, d.h. die gemeinsame und endgültige Festlegung Ihrer kompletten Haustechnik und Hausausstattung, erfolgt nach erteilter Baugenehmigung.

#### 1.5 Bauüberwachung / Bauleitung

Überwachen der vertraglich vereinbarten Leistungen und der beauftragten Unternehmer und deren Fachbauleiter durch einen verantwortlichen Bauleiter.

## **Bei Kauf mit Keller**

### **2. Untergeschoss**

#### **2.1 Erdarbeiten**

Ausschachten der Baugrube. Verfüllen und verdichten der Arbeitsräume.  
Der überschüssige Aushub wird fachgerecht deponiert.

#### **2.2 Sauberkeitsschicht**

Einbringen einer Sauberkeitsschicht aus Recyclingmaterial ( d = 15 cm ).  
Verlegen einer PE-Folie zwischen Sauberkeitsschicht und Bodenplatte.

#### **2.3 Kanalgrundleitung**

Verlegung der Kanalgrundleitung bzw. Entwässerungsrohre für Regen – und Schmutzwasser nach DIN und VOB einschl. aller notwendigen Formstücke mit entsprechendem Gefälle inkl. Kontrollschacht, sowie Anschluss an die Entwässerung an die öffentliche Entwässerung.

#### **2.4 Fundamentanker**

Einbauen einer Potentialausgleichsleitung aus verzinktem Bandstahl mit einer Anschlussfahne nach Vorschrift der VDEW und des EVU.

#### **2.5 Fundament und Bodenplatte**

Fundamentplatte aus Stahlbeton WU ( d= 25 oder 30 cm ) nach statischen und wärmetechnischen Erfordernissen.

#### **2.6 Geschosshöhe**

Das Untergeschoss hat eine lichte Rohbauhöhe von ca. 2,50 m.

#### **2.7 Außenwände - Innenwände**

Tragende Außenwände Stahlbeton WU ( d = 24 cm ) gemäß Statik.  
Tragende Innenwände Poroton ( d = 17,5 cm ) gemäß Statik.  
Sämtliche nichttragende Innenwände Poroton ( d = 11,5 cm ).  
Haustrennwände Poroton ( d = 17,5 cm ) gemäß Statik.  
Haustrennfuge Isover 1,5 cm je Haushälfte.

#### **2.8 Kellerdecke**

Filigrandecke nach statischen Erfordernissen  
Anlegen aller notwendigen Aussparungen. Die Deckenunterseite ist schalungsglatt und entgratet, bzw. bei Fertigteildecken mit sichtbaren Montagefugen.

#### **2.9 Kellerinnentreppe**

Stahlkonstruktion oder Fertigbetontreppe mit Belag gemäß Bemusterung.

#### **2.10 Vertikale Isolierung**

Sämtliche Außenwände erhalten einen Voranstrich, Dickbeschichtung als Abdichtung gegen den Lastfall drückendes Wasser und Isolierung aus Styrodur d = 10 cm.

#### **2.11 Horizontale Isolierung**

Fugenblech nach DIN.

#### **2.12 Kellerfenster**

Sämtliche Fenster sind Kunststofffenster (Weiß) mit Beschlägen für die Einhandbedienung und Dreh- und Kippflügel mit umlaufender Gummidichtung. Wärmeschutzverglasung mit einem U - Wert inkl. Rahmen kleiner 1,0 für optimale Wärmedämmung.

#### **2.13 Lichtschächte**

Es werden 3 hochwertige Kunststofflichtschächte mit Einbruchssicherung geliefert und montiert.

#### **2.14 Außenfensterbänke**

Aluminium in Weiß.

**2.15    Innenfensterbänke**

Verzalit, Marmor, Kunststein

**2.16    Fußbodenaufbau**

Schwimmend verlegter Estrich entsprechend der gültigen DIN 18 353 für Wärme- und Trittschalldämmung und Randstreifen.

**2.17    Innentüren**

Beschichtete Innentüren ( Röhrenspaneinlage oder Vollspan )mit fachgerechtem auf Gehrung gefertigtem Türfutter und einer dreiseitig umlaufenden Gummidichtung stehen in Ahorn, Buche oder weiß zur Auswahl. Türbeschläge, Schlüsselschild und Drücker sind aus Edelstahl und auf das Türblatt abgestimmt.

**2.18    Malerarbeiten**

Wand- und Deckenflächen werden in Q 2    Qualität geputzt oder gespachtelt.  
Sonstige Malerarbeiten in Eigenleistung.

**2.19    Elektroinstallation**

**Keller 1**

1 Brennstelle mit Ausschaltung.

**Keller 2**

1 Brennstelle mit Ausschaltung.

**Technik**

1 Brennstelle mit Ausschaltung und 3 Steckdosen.

**Flur**

1 Brennstelle mit Wechselschaltung und 1 Steckdose.

**Treppenhaus**

1 Brennstelle mit Wechselschaltung.

**2.20    Sanitärinstallation**

Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken, ein von innen absperrender Außenwasserhahn.

### **3. Erd – Obergeschoss // bei 1,5 Geschossen Erd.- Dachgeschoss**

#### **3.1 Wohngeschosswände**

Tragende Außenwände Poroton / Liaplan ( d = 36,5 cm ) gemäß Statik.  
Tragende Innenwände Poroton / oder ähnlich ( d = 17,5 cm ) gemäß Statik.  
Sämtliche nichttragende Innenwände Poroton ( d = 11,5 cm ).  
Haustrennwände Poroton / oder ähnlich ( d = 17,5 cm ) gemäß Statik.  
Haustrennfuge Isover 1,5 cm je Haushälfte.

#### **3.2. Geschosshöhe**

Das Erd- und Obergeschoss haben eine lichte Rohbauhöhe von ca. 2,625 m.

#### **3.3 Außenputz**

Die Fassade erhält einen Außenputz (Farbe : Weiß ) als Edelputz ( Hersteller : Schäfer oder glw. ) der Körnung 2.

#### **3.4 Fußbodenaufbau**

Schwimmend verlegter Estrich entsprechend der gültigen DIN 18 353 für Wärme- und Trittschalldämmung und Randstreifen.

#### **3.5 Fenster- und Fenstertürelemente**

Sämtliche Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren sind Kunststofffenster (Weiß) mit Beschlägen für die Einhandbedienung und Dreh- und Kippflügel mit umlaufender Gummidichtung. Wärmeschutzverglasung mit einem U - Wert inkl. Rahmen kleiner 1,0 für optimale Wärmedämmung.

#### **3.6 Außenfensterbänke**

Aluminium in Weiß.

#### **3.7 Innenfensterbänke**

Verzalit, Marmor, Granit, Kunststein

#### **3.8 Rollläden**

Im Erd- Obergeschoss, Rollläden an allen Fenstern und Fenstertürelementen.  
Farbe grau.( Farbwunsch gegen geringen Aufpreis möglich )

#### **3.9 Haustüren**

Die Eingangstüre ist aus Kunststoff ( Weiß ) gefertigt mit Glasausschnitt und mit Beschlägen gemäß Bemusterung. Sie enthält ein Profil-Zylinderschloss und eine einbruchhemmende Dreifachverriegelung.

#### **3.10 Innentüren**

Beschichtete Innentüren ( Röhrenspaneinlage )mit fachgerechtem auf Gehrung gefertigtem Türfutter und einer dreiseitig umlaufenden Gummidichtung stehen in Ahorn, Buche oder weiß zur Auswahl. Türbeschläge, Schlüsselschild und Drücker sind aus Edelstahl und auf das Türblatt abgestimmt.

#### **3.11 Innentreppe**

Stahlkonstruktion oder Fertigbetontreppe mit Belag gemäß Bemusterung.

#### **3.12 Malerarbeiten**

Wand- und Deckenflächen werden in Q 2 Qualität geputzt oder gespachtelt.  
Sonstige Malerarbeiten in Eigenleistung.

#### **3.13 Fußbodenbeläge**

- Badezimmer und WC erhalten den Fliesenbelag auf Fußboden und Wänden.  
Bruttomaterialpreis : Euro 38,00 gemäß Bemusterung.
- Sonstige Räume in Eigenleistung.

### **3.14 Fliesen**

- Im WC wird rundum 1,60 m hoch gefliest. Im Bad wird rundum ca 160cm hoch gefliest.  
Bruttomaterialpreis: Euro 38,00 gemäss Bemusterung.

### **3.15 Sockelausbildung**

- Fliesensockel, horizontal dauerelastisch verfugt.
- Sonstige Räume in Eigenleistung.

### **3.16 Sanitärinstallation**

- Kalt- Warmwasserinstallation ab Wasserzähler im Gebäude.
- Anschluss der Abwasserleitungen an die Grundleitung in der Bodenplatte.
- Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kunststoff, Kupfer, Edelstahl ( nach Wahl )  
Warmwasserleitungen werden isoliert.
- Die Installation von Waschtischen und WC's erfolgt mit Vorwandinstallationselementen.
- Sämtliche Warmwasserentnahmestellen erhalten eine Zirkulationsleitungen

### **3.17 Sanitärobjekte**

Die vollständige Sanitärausstattung (Hersteller Keramag Renova Nr. 1 ) wird standardmäßig in weiß für alle Einrichtungsgegenstände und mit verchromten Einhebelmischbatterien (Hersteller: Hans Grohe / Talis S) angeboten. ( oder gleichwertig nach Wahl )

**Kochen** - 1 Anschluss für Spüle und Geschirrspülmaschine bestehend aus Eckventil, sowie WAS – Ventil.

#### **WC**

- 1 komplettes Waschbecken mit Einhandmischbatterie
- 1 wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten.

#### **Bad**

- 1 Stahl / Acrylbadewanne ( 1,750 m x 0,750 m ) mit Wannenfüll- und Brausebatterie, Wannengriff und Handbrause.
- 1 bodengleich geflieste Dusche mit Einhebelmischbatterie und Handbrause mit Verstellstange
- 1 komplettes Waschbecken mit Einhandmischbatterie
- 1 wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten.

### **3.18 Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation wird nach den einschlägigen DIN- und VDE Vorschriften fachmännisch ausgeführt.

Gesonderte Unterverteilung mit Einbau einer Klingelanlage, max. 22 Sicherungsautomaten für Herd-, Licht- und Steckdosenkreise und 2 FI - Schutzschaltern für Badewanne und Außensteckdose. Installation von Zählerschrank und Erdungsanlage.

Die Lage der Schalter und Steckdosen (Hersteller GIRA oder Busch-Jäger) kann vom Bauherrn bis Rohbaufertigstellung bestimmt und vorgegeben werden.

Die Verteilung der TV – Anschlüsse erfolgt sternförmig.

Die Telefonleitungen werden mit CAD 7 Kabel ausgeführt.

Die serienmäßige Elektroinstallation beinhaltet folgende Leistungen:

**Diele**

1 Brennstelle mit Wechselschaltung und 1 Steckdose, 1 Außenbrennstelle mit Ausschaltung.

**WC**

1 Brennstelle mit Ausschaltung und 1 Steckdose.

**Abstellraum**

1 Brennstelle mit Ausschaltung und 1 Steckdose.

**Speisekammer**

1 Brennstelle mit Ausschaltung und 1 Steckdose.

**Wohnen**

2 Brennstellen mit Wechselschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen,

1 Antennenanschluss, 1 Telefonanschluss, 1 Außenbrennstelle und 1 Außensteckdose mit Ausschaltung.

**Küche**

1 Brennstelle mit Ausschaltung, Herdanschluss (380 V), Anschluss Spüle,

2 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 1 Außenbrennstelle und 1 Außensteckdose mit Ausschaltung.

**Treppenhaus**

1 Brennstelle mit Wechselschaltung.

**Flur (OG)**

1 Brennstelle mit Wechselschaltung und 1 Steckdose.

**Bad**

2 Brennstellen mit Ausschaltung und 2 Steckdosen.

**Kind 1**

1 Brennstelle mit Ausschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 1 Antennenanschluss, 1 Telefonanschluss..

**Kind 2**

1 Brennstelle mit Ausschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 1 Antennenanschluss, 1 Telefonanschluss..

**Eltern**

1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Doppelsteckdose, 2 Steckdosen, 1 Antennenanschluss, 1 Telefonanschluss.

**Treppenhaus**

1 Brennstelle mit Wechselschaltung.

**3.19 Heizungsanlage**

Luft - Wärmepumpe der Firma Unotec - Siemens/ Vailant / Viesmann gemäß Anlage 4.

Im gesamten EG, OG und (DG wenn Ausbau im Angebot enthalten ),

sowie im Flur (UG) wird Fußbodenheizung verlegt.

Die Regulierung erfolgt Raumweise über Raumthermostate.

Die Auslegung der Heizkreise erfolgt nach dem errechneten Wärmebedarf.

Im Bad (OG) wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper installiert.

**3.20 Decke über Erd- Obergeschoss**

Filigrandecke nach statischen Erfordernissen.

Anlegen aller notwendigen Aussparungen. Die Deckenuntersicht ist schalungsglatt und entgratet, bzw. bei Fertigteildecken mit sichtbaren Montagefugen

**3.21 Absturzsicherung**

Die bodentiefen Fenster im Obergeschoss erhalten französische Balkone aus pulverbeschichteten Stahl, als Absturzsicherung.

#### **4. Dachgeschoss / Dachaufbau // Innenausbau Entfall bei 1,5 Geschosse ( EG, DG )**

##### **4.1 Wohngeschosswände**

Tragende Außenwände Poroton / Liaplan(d = 36,5 cm) gemäß Statik.

Haustrennwände Poroton/ oder ähnlich ( d = 17,5 cm ) gemäß Statik.

Haustrennfuge Isover 1,5 cm je Haushälfte.

##### **4.2 Dachkonstruktion**

Zimmermannsmäßig abgebundene Satteldachkonstruktion mit nach Statik dimensionierten Holzquerschnitten. Auslegung der Konstruktion auf 1,5 kN/qm Schneelast nach Statik.

Dachneigung , Dachüberstand und Kniestock nach Plan.

Sichtbare Dachhölzer im Außenbereich gehobelt und offenporig weiß gestrichen.

Trauf- und Ortgangschalung mit offenporig lasiertem Fichten- oder Tannen- Profilholz.

##### **Aufbau von oben nach unten:**

- Betondachsteine.
- Dachlattung.
- Konterlattung.
- Dämmung nach Anforderung
- Dachsparren gemäss Statik.
- 0,2 mm Dampfbremse.
- 12,5 mm Rigips.

##### **4.3 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen ( Braas : Harzer Pfanne oder glw.).

Farbe der Betondachsteine nach den örtlichen Bauvorschriften.

##### **4.4 Dachentwässerung**

Titanzink – Regenrinnen und Fallrohre bis zur Oberkante Kellerdecke.

In die Fallrohre wird ein Laubfilter eingebaut.

##### **4.5 Außenputz**

Die Fassade erhält einen Außenputz (Farbe : Weiß ) als Edelputz ( Hersteller : Schäfer oder glw. ) der Körnung 2.

##### **4.6 Fußbodenaufbau**

Schwimmend verlegter Estrich entsprechend der gültigen DIN 18 353 für Wärme- und Trittschalldämmung und Randstreifen.

##### **4.7 Fenster- und Fenstertürelemente**

Sämtliche Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren sind Kunststofffenster (Weiß) mit Beschlägen für die Einhandbedienung und Dreh- und Kippflügel mit umlaufender Gummidichtung. Wärmeschutzverglasung mit einem U - Wert inkl. Rahmen kleiner 1,0 für optimale Wärmedämmung.

##### **4.8 Außenfensterbänke**

Aluminium in Weiß.

##### **4.9 Innenfensterbänke**

Verzalit, Marmor, Granit, Kunststein ( nach Wahl )

##### **4.10 Rollläden**

Im Dachgeschoss Rollläden an allen senkrechten Fenstern und Fenstertürelementen.

Farbe grau. .( Farbwunsch gegen geringen Aufpreis möglich )

**4.11 Malerarbeiten**

Wand- und Deckenflächen werden in Q 2 Qualität geputzt oder gespachtelt.  
Sonstige Malerarbeiten in Eigenleistung.

**4.12 Fußbodenbeläge**

- Eigenleistung.

**4.13 Innentreppe**

Stahlkonstruktion oder Fertigbetontreppe mit Belag gemäß Bemusterung.

**4.14 Elektroinstallation**

**Kind 1**

1 Brennstelle mit Ausschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 1 Antennenanschluss,  
1 Telefonanschluss..

**4.15 Sanitärinstallation auf Wunsch gegen Aufpreis**

Steig – und Fallleitung als Vorbereitung zum späteren bauseitigen Ausbau eines Duschbades.



## **5. Hausübergabe**

Die Hausübergabe erfolgt besenrein.

## **6. Im Festpreis enthaltene Zusatzleistungen**

- 6.1. Zuwegung zum Haus gepflastert mit Betonsteine nach Wahl
- 6.3. Stellplätze geschottert

## **7. Nicht im Festpreis enthaltene Zusatzleistungen**

- 7.1.1 Hausanschlusskosten
- 7.2 Bodenbelagsarbeiten
- 7.3. Maler – und Tapezierarbeiten
- 7.4 Raseneinsaat und Einfriedung

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
**Ort** **Datum**

\_\_\_\_\_  
**Bauherr** **Auftragnehmer**