



# Bau- und Leistungsbeschreibung

## Inhalt

Im Hauspreis bereits inklusive .....	4
Vorbemerkungen .....	4
6 Punkte NEWE-Massivhaus-Bauschutzbrief – Sicherheit für unsere Bauherren .....	5
Folgende Haustechnikvarianten können wir Ihnen anbieten .....	8
Wir bieten Ihnen 4 Wandvarianten an .....	8
1. Architektenleistung / Bauantrag .....	9
2. Baustelleneinrichtung .....	10
3. Bauleitung .....	10
4. Hausanschlüsse .....	10
5. Erdarbeiten .....	11
6. Frostschränze / Streifenfundamente / Bodenplatte .....	11
7. Maurer- und Betonarbeiten .....	12
8. Geschossdecken und Balkone .....	14
9. Dach-Zimmererarbeiten .....	14
10. Dacheindeckung .....	15
11. Schornstein mit Zuluft .....	15
12. Hauseingangstür .....	16
13. Fenster .....	17
14. Sprossen .....	18
15. Fensterbänke für Fensterelemente innen / außen .....	18
16. Rollläden in allen Fenstern .....	18
17. Dach-Innenarbeiten .....	19



18.	Luftdichtigkeitstest .....	19
19.	Innenputz .....	20
20.	Estricharbeiten .....	20
21.	Elektroinstallation .....	21
22.	Heizungsanlage .....	22
23.	Fußbodenheizung im EG und DG / OG / Keller .....	25
24.	Wasser Ver- und Entsorgungsleitungen / Vorinstallation .....	26
25.	Sanitärinstallation – Sanitärobjekte nach Wahl des Bauherrn .....	26
26.	Fliesenarbeiten .....	29
27.	Innentüren, Flügel- und Schiebetüren .....	30
28.	Geschosstreppe .....	30
29.	Malerarbeiten .....	31
30.	Teppichbelags- / Laminat- / Vinylarbeiten .....	31
31.	Schlosserarbeiten .....	31
32.	Dachflächenfenster .....	32
33.	Trapezgaube / Gauben .....	32
34.	Häuser mit Walm- oder Satteldach .....	32
35.	Zweigeschossige Häuser mit Flachdach .....	33
36.	Zusatzausstattung bei Häusern mit Einliegerwohnung .....	33
37.	Baubeschreibung Garage .....	34
38.	Baubeschreibung Keller .....	34
39.	Sonstiges und Allgemeines .....	37



## Im Hauspreis bereits inklusive

- wahlweise Außenwand 24 cm Kalksandstein oder Hochlochziegel + 160 mm Wärmedämmung oder wahlweise Außenwand 36,5 cm Hochlochziegel – Planziegel T9 ungefüllt oder wahlweise Außenwand 36,5 cm bzw. optional (gegen Mehrpreis) 42,5 cm Mauerwerksstein Porenbeton
- lichte Rohbauhöhe 287,5 cm im EG, lichte Rohbauhöhe 275 cm im OG / DG
- alle Innenwände gemauert – keine Trockenbauwände (wenn statisch möglich)
- Fußbodenheizung mit getrennter Raumregelung in allen Wohngeschossen
- Haustechnik von Viessmann oder gleichwertige Systeme anderer Hersteller
- Netzwerkdoesen, Telefon- und Fernsehdoesen in allen Wohnräumen und Küche
- Außenfensterbänke in Naturstein ca. d = 30 mm (Serrizzo oder Rosa-Beta)
- alle Duschen im Standard als bodengleiche Duschen
- Fenster in Dreifachverglasung mit Pilzkopfverriegelung Ug 0,5 W/m<sup>2</sup>K mit gedämmtem / warmem Rahmen (TGI und E-Forte)
- Rollläden im EG und OG in allen senkrechten Fenstern, wenn technisch möglich (ohne Dachflächenfenster)
- hochwertige Fliesenarbeiten: 30,- €/m<sup>2</sup> Brutto Materialpreis nach Wahl
- engobierte Tondachziegel – Farbe nach Wahl aus Standardfarbpalette (Fa. Röben)
- Dachüberstände 75 cm traufseitig bei Walmdächern (fertig gestrichen)
- KfW 55-Effizienzhaus-Standard – bei vorgegebener Bauweise und Ausstattung
- Blower Door Messung (Luftdichtigkeitstest)
- Architektenleistung, Statik, Bauantrag, Ausführungsplanung, individuelle Grundriss- und Fensterplanung im Festpreis enthalten
- Gewährleistung nach BGB 5 Jahre

Optional (gegen Mehrpreis) KfW 40- und KfW 55-Häuser möglich

## Vorbemerkungen

Wir – die NEWE Massivhaus GmbH – planen nach Ihren individuellen Wünschen und Vorstellungen. Die von uns geplanten Massivhäuser werden in konventioneller, handwerksgerechter Bauweise „Stein auf Stein“ als KfW 55-Effizienzhaus oder entsprechend der Bauweise nach GEG 2020 errichtet. Die Ausführung erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Toleranzen im Hochbau (DIN 18202).

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) fordert den Einsatz von erneuerbaren Energien (Geothermie, Umweltwärme, solare Strahlungsenergie, gasförmige / flüssige / feste Biomasse oder Abwärme aus Abluftanlagen).

Ihr Partner mit mehr als zwei Jahrzehnten Bau erfahrung.

## 6 Punkte NEWE-Massivhaus-Bauschutzbrief – Sicherheit für unsere Bauherren

Mit dem NEWE-Massivhaus-Bauherrenschutzbrief bieten wir Ihnen einen hohen Sicherheitsstandard und legen damit den ersten Grundstein für Ihr Vertrauen in unsere Häuser.

Der NEWE-Massivhaus-Bauherrenschutzbrief ist im Kaufpreis Ihres NEWE-Massivhauses enthalten und setzt sich aus den nachfolgend aufgeführten Leistungen zusammen.

### **Vertragserfüllungsbürgschaft**

Im NEWE-Massivhaus-Leistungsumfang ist eine Vertragserfüllungsbürgschaft über 5% des Hausvertrag-Festpreises einer in Deutschland zugelassenen Versicherungsgesellschaft enthalten.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft erhalten Sie von uns mit Zahlung Ihrer ersten Rate entsprechend Ihres Bauvertrages. Sie bleibt bis zum Tag der Hausübergabe bei Ihnen und erst mit Hausübergabe erhalten wir die Bürgschaft von Ihnen zurück.

### **Gewährleistungsbürgschaft**

Im NEWE-Massivhaus-Leistungsumfang ist eine Gewährleistungsbürgschaft über 5% des Hausvertrag-Festpreises einer in Deutschland zugelassenen Versicherungsgesellschaft enthalten. Diese erhalten Sie zur Hausübergabe, mit Zahlung der letzten Rate.

### **Baubabnahme und Hausübergabe**

Im Zuge der Hausübergabe wird gemeinsam mit Ihnen ein Abnahmeprotokoll erstellt, welches von Ihnen und uns unterzeichnet wird.

Darin werden eventuelle Restarbeiten aufgelistet. Die Erledigung erfolgt selbstverständlich schnellstmöglich, bzw. innerhalb einer gemeinsam vereinbarten Frist.

### **Finanzierungssicherheit**

Sollte eine Finanzierung Ihres Bauvorhabens nicht möglich sein, heben wir Ihren Bauvertrag (wenn vereinbart) kostenlos auf, soweit noch keine Kosten entstanden sind. Auf Wunsch sind wir Ihnen auch bei der Baufinanzierung behilflich.

## Versicherungen – immer inklusive

Für Ihre Sicherheit deckt der NEWE-Massivhaus-Schutzbrief auf Wunsch auch Versicherungsrisiken des Bauens über eine deutsche Versicherung (z.B. Allianz) ab. Das bedeutet für Sie einen Rundum-Versicherungsschutz zu günstigen Konditionen.

Die **Rohbau-Feuerversicherung** versichert Ihr Hausbauprojekt zunächst während der Bauzeit, bis zu einem Jahr, gegen Feuerschäden. Mit dem Tag der Hausübergabe schließt sich eine dreijährige **Wohngebäudeversicherung** an, die das fertige Haus gegen Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel absichert.

Der Versicherungsbeitrag der Rohbau-Feuerversicherung und der Wohngebäudeversicherung wird im ersten Jahr von der NEWE Massivhaus GmbH übernommen.

Ab dem zweiten Versicherungsjahr ist der Folgebeitrag zur Wohngebäudeversicherung von Ihnen zu übernehmen. Die Laufzeit des Versicherungsvertrages für die Wohngebäudeversicherung beträgt zunächst 3 Jahre. Danach ist eine fristgerechte, jährliche Kündigung möglich. Die günstigen Konditionen bleiben Ihnen erhalten.

Die **Bauherrenhaftpflichtversicherung** gewährt Ihnen Versicherungsschutz für den Fall, dass Sie aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen, privatrechtlichen Inhaltes, von einem Dritten auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden. Ein solcher Anspruch kann zum Beispiel entstehen, wenn ein Besucher sich beim Betreten der Baustelle verletzt.

Die **Bauleistungsversicherung** schützt Sie vor finanziellen Schäden während der Bauzeit. Diese können z.B. durch Diebstahl oder mutwillige Zerstörung von fest eingebautem Material durch Dritte bzw. Schäden durch außergewöhnliche Witterungseinflüsse (Sturm) entstehen.

Die Beiträge für die Bauherrenhaftpflicht- und die Bauleistungsversicherung übernimmt die NEWE Massivhaus GmbH in voller Höhe. Die Selbstbeteiligung des Bauherrn beträgt 500 € im Schadensfall.

Im Fall der Eigeninitiative übernehmen Sie den Abschluss einer Bauherrenhaftpflicht-, Bauleistungs- und Rohbau-Feuerversicherung. Ein Nachweis ist vor Baubeginn als Kopie der Versicherungspolice und Beitragszahlungen an das Bauunternehmen zu übergeben. Optional können Sie diese Versicherungen bei Ihrem Versicherungsunternehmen abschließen. In dem Fall erhalten Sie von uns eine Gutschrift über 300,00 Euro für die nicht beanspruchten Leistungen des Versicherungspaketes.

## **Bauzeit**

Zur optimalen Planbarkeit Ihrer finanziellen Situation und der Vermeidung von Doppelbelastungen, wie z.B. Miete und Hausfinanzierung während der Bauphase, stimmen wir mit Ihnen gemeinsam die Bauzeit ab.

Die vertraglich vereinbarten Zeiten berücksichtigen Ihren Wunsch nach einem termingerechten Einzug in Verbindung mit unserem hohen Qualitätsanspruch an ein massives und wertbeständiges NEWE-Massivhaus.



## Folgende Haustechnikvarianten können wir Ihnen anbieten

Unsere Häuser erreichen beim Energiebedarf den Standard GEG 2020 bzw. KfW 55 entsprechend der Bauvariante. Optional stehen verschiedene Heizsysteme zur Verfügung:

- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Erdwärmeheizung
- Abluftwärmepumpe
- Gasbrennwertgerät mit Solaranlage für Warmwasser und zur Heizungsunterstützung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Solarunterstützung
- Brennstoffzelle

## Wir bieten Ihnen 4 Wandvarianten an

### **Außenwandvariante 1**

Kalksandstein oder Hochlochziegel 24 cm + 16 cm PS-Hartschaum-Wärmedämmung WLZ 0,35 mit Armierung. Außenseitig erhält das Wärmeverbundsystem einen wetterbeständigen hell getönten Kunstharzputz mit einer Stärke von ca. 0,2 – 0,3 cm (Hellbezugswert zwischen 75 und 100%).

### **Außenwandvariante 2**

Hochloch-Planziegel T 9 36,5 cm wärmedämmend + ca. 1,5 cm Putz mit Armierung + ca. 0,2 – 0,3 cm Kunstharzputz. Gesamtwandstärke ca. 38,5 cm (Hellbezugswert zwischen 75 und 100%).

### **Außenwandvariante 3**

Mauerwerksstein Porenbeton 36,5 cm wärmedämmend + ca. 1,5 cm Putz mit Armierung + ca. 0,2 – 0,3 cm Kunstharzputz. Gesamtwandstärke ca. 38,5 cm (Hellbezugswert zwischen 75 und 100%).

### **Außenwandvariante 4 optional (gegen Mehrpreis)**

Außenwände 42,5 cm Porenbeton aus großformatigen, hochdämmenden Porenbetonplansteinen (PPW 2 -035 WLZ 0,09 W/mK) + ca. 1,5 cm Putz mit Armierung + ca. 0,2 – 0,3 cm Kunstharzputz. Innenwände werden gemäß statischen Erfordernissen aus 17,5 oder 11,5 cm starken Porenbetonplansteinen hergestellt.

Je nach Außenwandmaterial / Stein werden alle Innenwände im gleichen Material ausgeführt. Ein Material- / Steinmix ist gegen Aufpreis möglich.

Vorgegebene Bauweise, wenn ein Haus im KfW 55-Standard gewünscht wird: Massive Wand + Vollwärmeschutz mind. 160 mm, zusätzliche Untersohlendämmung, Fenster Ug 0,5 W/m<sup>2</sup>K Glas mit gedämmtem / warmem Rahmen (Energiesparfenster TGI und E-Forte) und Hochleistungswärmepumpe.

**Bei NEWE-Massivhaus ohne Aufpreis im Hauspreis inklusive.**

(Optional, gegen Mehrpreis, mit Lüftungssystem).

Häuser ohne diese Bauausführungen entsprechen nicht dem KfW 55-Standard, sondern dem GEG 2020-Standard. Der KfW 55- oder KfW 40-Nachweis kann gesondert (gegen Mehrpreis) vom Energieberater erstellt werden.





## 1. Architektenleistung / Bauantrag

Durch Vorentwurf und Grundrissberatung werden gemeinsam mit Ihnen die Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe geschaffen. Wir planen nach Ihren individuellen Vorstellungen in Verbindung mit architektonischen und technischen Möglichkeiten. Der Bauherr stellt die Unterlagen zum Baugrundstück und dessen örtlichen Gegebenheiten bereit. Der Bauherr garantiert die Bebaubarkeit des Grundstückes mit dem nach seinen Vorstellungen geplanten Haus.

Gemäß den gemeinsam erarbeiteten Planungsskizzen werden die Unterlagen zum Bauantrag erstellt: Bauzeichnung M 1:100, Bauantrags-/ Bauanzeigeformular, Baubeschreibung, statische Berechnungen mit Energiebedarfsausweis, Energiepass / Energiesiegel, Wohn- und Nutzflächenberechnung und Berechnung des umbauten Raumes. Der komplette Bauantrag wird dem Bauherrn zur Prüfung und Unterschrift vorgelegt und danach durch unseren Vertragsarchitekten bei den zuständigen Ämtern eingereicht.

Für die Bauausführung werden vermaßte Pläne im Ausführungsstandard des Bauunternehmens erstellt (Ausführungsplanung). Alle behördlichen Auflagen, Prüfstatiker-, Genehmigungs- und Abnahmegebühren, Baugrunduntersuchung sowie die Kosten der Grundstücksvermessung und Erstellung des Lageplanes mit Berechnungen und Projekteintrag, trägt der Bauherr.

Nachträgliche Änderungen und Umplanungen des Grundrisses sind möglich. Bis zu zwei Termine mit dem Architekten des Baubetriebes sind in der vereinbarten Vergütung enthalten und lösen keine zusätzlichen Planungskosten aus. Sich aus einer gewünschten Änderung des Grundrisses ergebende Mehr- oder Minderkosten der Bauausführung (z.B. aufgrund einer Änderung der Anzahl und / oder Größe von Türen und Fenstern, entfallender oder zusätzlicher Wandflächen) sind in einem schriftlich abzuschließenden Nachtrag gesondert zu vereinbaren. Weitere Änderungen und Umplanungen können vom Architektenbüro separat berechnet werden.

Das Planen und Erlangen einer Baugenehmigung für Garagen / Carports und nicht vertraglich vereinbarter Nebengebäude muss vom Auftraggeber gesondert vergütet werden.

## 2. Baustelleneinrichtung

### **Der Bauherr**

stellt Baustrom /-kasten mit 32 Ampere, Bauwasser mit ¾-Zoll Anschluss und ca. 5 bar (Leitungsdruck) und Gasanschluss kostenlos und einschließlich der Verbrauchskosten auf dem Baugrundstück bereit. Die Bereitstellung des Gasanschlusses ist nur bei Einbau eines Gasheizsystems notwendig. Weiterhin sichert der Bauherr die Baustelle, gewährleistet die Baufreiheit und Zufahrt zum Grundstück / Baugrube für Fahrzeuge bis 40 t Gesamtgewicht sowie einen Freiraum für Materiallagerung und zur Baustelleneinrichtung (benötigte Straßenbreite ca. 4 Meter), beauftragt das Einmessen der Baugrube (einschließlich Höhenangabe) und die Abnahme des Bauwerkes durch einen öffentlich bestellten Vermesser. Zusätzlich wird am Baukörper eine Aufstellfläche von ca. 6 x 12 m für Kran / Betonpumpe benötigt.

Hierbei sind wir Ihnen mit unserem Planungsbüro und unseren Bauleitern gern behilflich. Die Baustelleneinrichtung kann optional bei der Baufirma in Auftrag gegeben werden.

### **Die Baufirma**

stellt die Miettoilette einschließlich Fäkalienentsorgung, den Bauschuttcontainer einschließlich Entsorgung, notwendige Gerüste und Baubeschilderung zur Verfügung. Sie organisiert die Bauschuttentsorgung und eine grobe Reinigung des Baubereiches und übergibt das Haus besenrein.

## 3. Bauleitung

Während der Bauzeit werden die gesamten Leistungen des Bauunternehmens durch einen fachkundigen Bauleiter überwacht. Dieser steht dem Bauherrn bis zur Übergabe beratend zur Seite. Auch innerhalb der Gewährleistungszeit ist der Bauleiter unseres Unternehmens Ansprechpartner für den Bauherrn.

## 4. Hausanschlüsse

Die Herstellung aller Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Gas und Abwasser, Kabel-TV und Telefon ist Sache des Auftraggebers. Alle Kunststoff-Leerrohre für die Ver- und Entsorgung werden in Abstimmung mit dem Bauherrn auf kürzestem Weg bis ca. 50 cm außerhalb der Bodenplatte verlegt. Soweit durch die Versorgungsbetriebe eigene Leerrohre für Hauseinführungen (Hausanschlüsse) gefordert werden, sind diese durch den Bauherrn bereitzustellen (gegebenenfalls notwendige Lieferung und Einbau von Rückstausicherungen und Hebeanlagen sind gegen Mehrpreis möglich).



## 5. Erdarbeiten

Kalkulationsgrundlage ist ebenes Gelände, Bodenklasse 1 / 3 und 4 gemäß DIN 18300 Ziffer 2.2 mit einer Tragfähigkeit von mind. 0,20 N/mm<sup>2</sup>, kein Grund- oder Schichtenwasser sowie tragfähiger Boden und ausreichende Lagermöglichkeiten für den Bodenaushub.

Die Bodenplatte erhält eine 10 cm starke Untersohlendämmung sowie eine 14 cm starke umlaufende Randdämmung. Mit dem Einbau der Unterbodendämmung erfolgt das Einbringen einer Sandschicht, um einen ebenen Untergrund für die Verlegung der Dämmplatten zu schaffen. Auf der Bodenplatte wird eine 10 cm starke Dämmung aufgebracht.

Der Oberboden wird im Bereich des Baukörpers **bis 30 cm** tief abgeschoben und unmittelbar an der Baugrube gelagert. Er steht dem Bauherrn zur Verfügung. Die umlaufenden Fundamentgräben (Frostschürze) werden ausgehoben.

Alle zusätzlich anfallenden Arbeiten zur fachgerechten Vorbereitung des Untergrundes für die Bodenplatte können gegen Mehrpreis ausgeführt werden. Sollten sich aufgrund der Bodenverhältnisse oder des Bodengutachtens Mehrleistungen ergeben, sind diese gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

## 6. Frostschürze / Streifenfundamente / Bodenplatte

Die Fundamente werden aus Stahlbeton C 25/30 frostfrei gemäß Statik gegründet (Außenfundamente 30 cm x 80 cm). Danach wird eine Noppenbahn ausgelegt und eine Bodenplatte d = 20 cm aus Stahlbeton C 25/30 gemäß Statik hergestellt. Ein feuerverzinkter Fundamenterder wird gemäß VDE-Richtlinien eingebaut. Die Bodenplatte wird oberhalb mit einer Schweißbahn nach DIN 18533 abgeklebt (entfällt bei Keller). Andere Gründungsnotwendigkeiten können sich aus Bodengutachten und Statik ergeben.



## 7. Maurer- und Betonarbeiten

### 7.1 Erdgeschoss

Die lichte Rohbauhöhe beträgt ca. 287,5 cm. Andere Raumhöhen sind auf Wunsch gegen Mehrpreis möglich. Die Verwendung von Mischmauerwerk ist optional (gegen Mehrpreis) möglich.

### 7.2 Obergeschosse / Dachgeschoss

Die lichte Rohbauhöhe beträgt ca. 275 cm. Alle Häuser mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss (Satteldach, außer Bungalow) erhalten einen Dremmel (Kniestock) Fertighöhe ca. 100 cm oder nach individueller Projektplanung. Andere Raumhöhen sind auf Wunsch gegen Mehrpreis möglich. Bei 2 ½ geschossiger Bauweise nur in Verbindung mit zweiter Stahlbetondecke.

### 7.3 Tragende Innenwände

Alle tragenden Innenwände im EG und OG werden aus Hochlochziegeln / Porenbeton / Kalksandstein (Material gemäß Außenwand) in einer Stärke von 17,5 cm oder 24 cm hergestellt. Maßgebend für die verwendete Stärke ist die statische Berechnung.

### 7.4 Nichttragende Innenwände

Nichttragende Innenwände im EG und OG / DG werden massiv aus Hochlochziegeln / Porenbeton / Kalksandstein (Material gemäß Außenwand) in einer Stärke von 11,5 cm hergestellt (sofern statisch möglich). Auf Bauherrnwunsch ist eine Ausführung als Trockenbauwand möglich.

## 7.5 Außenwände

Die Außenwände im Erdgeschoss, in den Obergeschossen und die Giebelwände im Dachgeschoss werden in Kalksandstein oder Hochlochziegeln in einer Stärke von 24 cm + 16 cm Dämmung WLG 0,35 bzw. aus 36,5 cm Hochlochziegeln T 9 + Putz bzw. aus 36,5 cm Porenbeton + Putz bzw. optional (gegen Mehrpreis) aus 42,5 cm Porenbeton + Putz hergestellt.

## 7.6 Abdichtung

Die Abdichtung der Außen- und Innenwände gegen aufsteigende Feuchtigkeit erfolgt nach DIN-Vorschrift (DIN 18195 Teil 4 in aktuellster Form) mit horizontaler Sperrschicht aus Bitumenpappe oder Kunststoffolie (entfällt bei Keller für die Innenwände).

## 7.7 Putzfassade

Außenwände im Erdgeschoss, in den Obergeschossen und die Giebelwände im Dachgeschoss werden mit folgendem Wandaufbau ausgeführt (Material gemäß Außenwand):

- 24 cm Kalksandstein oder Hochlochziegel + 16 cm PS-Hartschaum-Wärmedämmung WLG 0,35 mit Armierung + ca. 0,2 – 0,3 cm Kunstharzputz
- 36,5 cm Hochlochziegel + ca. 1,5 cm Putz mit Armierung + ca. 0,2 – 0,3 cm Kunstharzputz
- 36,5 cm Mauerwerksstein Porenbeton + ca. 1,5 cm Putz mit Armierung + ca. 0,2 – 0,3 cm Kunstharzputz
- 42,5 cm Mauerwerksstein Porenbeton + ca. 1,5 cm Putz mit Armierung + ca. 0,2 – 0,3 cm Kunstharzputz

**Putzgrundierung, Farbe:** Weiß bzw. farblich abgetönt, gemäß Farbtonkarte Hellbezugswert 75 – 100%, Sockel-/ Spritzwasserbereich bis ca. 30 cm über OK-Gelände mit 14 cm Sockel-Perimeterdämmplatte (EPS) WLG 0,35 gemäß EN 13163, geeigneter Armierungsschicht, Glattputz und wasserabweisender Anstrich, Sockelabschlusschienen, Kunststoffanputzleisten an Fensterrahmen und Gewebe-Eckschutz-Schienen werden eingearbeitet (intensive Farbtöne / abgesetzte Faschen / Laibungen / Hausecken, Stuckelemente und mehrfarbige Gestaltungen sind gegen Mehrpreis möglich).

## 7.8 Verblendmauerwerk / Klinkerfassade (wenn gekauft)

**Verblendstein:** Normalformat ca. 50 Stück/m<sup>2</sup> gemäß Muster des Bauunternehmens und nach Wahl des Bauherrn, 750,00 €/Brutto je 1.000 Stück. Das Verblendmauerwerk wird mit Edelstahl-Luftschichtankern zum Hintermauerwerk verbunden. Die Stürze über Fenstern und Türen werden als stehende Grenadierschicht ausgeführt. Die Verfugung erfolgt in der Farbe Zementgrau. Erforderliche Lüftungsfugen werden gemäß DIN 1053 vorgesehen.

### Wandaufbau / Verblendmauerwerk

- 11,5 cm Verblendstein, NF
- 1,0 cm Fingerspalt,
- 16,0 cm mineralische Kerndämmung, WLG 0,35
- 17,5 cm Hochlochziegel, Porenbeton Mauerwerksstein oder KS-Mauerwerk

Der Sockelbereich wird aus Verblendsteinen hergestellt, ca. 2 cm eingerückt und beträgt in der Höhe ca. 4 Läuerschichten. Gesamtwandstärke ca. 46 cm.



## 8. Geschossdecken und Balkone

**8.1** Die Geschossdecke über Keller- und Erdgeschoss (außer Bungalow) wird als Fertigelementdecke oder Filigrandecke mit Stahlbewehrung und Ortbetonschicht gemäß statischer Berechnung hergestellt.

**8.2** Die Verbindung der Decken mit auskragenden Bauteilen erfolgt mit ISO-Bewehrungskörben.

**8.3** Die notwendigen Aussparungen und Deckendurchbrüche werden entsprechend den Ausführungszeichnungen hergestellt. Die Geschossdecke zum Dachboden wird als Holzbalkendecke ausgeführt.

**8.4** Die Betondecken im Erdgeschoss und den Obergeschossen (wenn Obergeschosse gekauft) werden gespachtelt und tapezierfähig übergeben (Q2).

**8.5** Balkone werden entsprechend der statischen Berechnungen aus Betonteilen mit ISO-Bewehrungskörben, bituminöser Abdichtung, Regenrinne oder Tropfkantenverblechung sowie verzinkten Metallgeländern erstellt (Geländerhöhe 90 bis 120 cm). Balkone erhalten keinen Bodenbelag. (Bodenbelag optional (gegen Mehrpreis): Lärchenholz, Betonplatten auf Stelzlagern)

## 9. Dach-Zimmererarbeiten

Der Dachstuhl wird gemäß statischer Berechnung als zimmermannsgerechte Dachkonstruktion aus Nadelholz nach DIN 68800 der Festigkeitsklasse C24 erstellt und erhält den vorgeschriebenen Holzschutz. Das Satteldach verfügt über eine Dachneigung von ca. 38 Grad (individuelle Änderung möglich). Die Dachüberstände (Satteldach) betragen traufseitig ca. 50 cm, giebelseitig ca. 15 – 20 cm (fertig gestrichen) und werden unterseitig mit Profilholzbrettern  $d = 19$  mm verschalt. Andere Überstände sind optional (gegen Mehrpreis) möglich.

Der Abschluss erfolgt durch ein Glattkantbrett. Die Traufüberstände werden als Kastengesims hergestellt. Insektenschutzgitter sind eingearbeitet. Das Herstellen eines ausbaufähigen Spitzbodens bzw. Spitzbodenausbaus ist gegen Mehrpreis möglich. Die Dachkästen werden endbehandelt übergeben. Der Farbanstrich erfolgt nach Wahl des Bauherrn mit Lasur entsprechend der Standard-Farbkarte. Statt der Lasur ist optional (gegen Mehrpreis) auch ein Farbanstrich möglich.

## 10. Dacheindeckung



Die Dacheindeckung erfolgt nach Bauherrenwunsch (Bemusterung) mit engobierten Tondachsteinen (Modell Röben Monza Plus in den Standardfarben Kastanienbraun-Glanz-Engobe, Kupferrotbraun, Schiefergrau, Schwarz-Matt-Glasur, Anthrazit, Schwarz oder alternativ, gegen Mehrpreis, Modell Braas Rubin 9V) oder auf Wunsch mit Betondachsteinen Harzer Pfanne matt, Dunkelbraun, Klassisch-Rot, Ziegelrot, Granit der Firma BRAAS, inklusive aller notwendigen Ortgang-, Grat-, Lüftungspfannen und zuzüglich 1 Stk. Sanitärentlüftungsstein. Sichtbare Schnittkanten werden gestrichen. Optional ist eine Eindeckung mit Flachdachziegeln der Firma Jacobi, Modell Jacobi J11, oder Tegalitsteinen (Flachdachsteinen) möglich. (gegen Mehrpreis)

**Dachaufbau – Dachstuhl:** diffusionsoffene Unterspannbahn-Konterlattung – Lattung Dacheindeckung mit Tondachsteinen. Die Dachentwässerung erfolgt durch halbrunde, vorgehängte Titanzinkblech-Dachrinnen. Die Fallrohre werden bis Oberkante Terrain verlegt. Die Klempnerarbeiten werden in Titanzinkblech ausgeführt. Kupferdachrinnen möglich (gegen Mehrpreis)

## 11. Schornstein mit Zuluft (wenn gekauft)

Der Schornstein befindet sich in der Nähe des Firstes direkt an einer Innenwand und wird aus Fertigteilen nach Werksvorschrift eingebaut, z.B. Schiedel mit Zuluft über Bodenplatte, Rauchrohrdurchmesser  $d = 18 \text{ cm}$ , mit 1 Stück 90 Grad Abgang im Erdgeschoss. Die Schornsteinreinigungsklappe besteht aus verzinktem Stahlblech. Im Erdgeschoss, den Obergeschossen und im Dachgeschoss (wenn Ausbau mitgekauft) wird der Schornstein glatt verputzt, inkl. Eckschutzschienen. Der Schornsteinkopf wird bis zu einer Höhe von ca. 40 cm über First mit Faserzementplatten Farbe Anthrazit oder Rot verschindelt, mit Walzblei und einer dauerelastischen Fuge abgedichtet. Für die Reinigung durch den Schornsteinfeger erhält das Haus ein ungedämmtes, verzinktes Dachausstiegsfenster, seitlich zu öffnen, Ausstiegsöffnung ca.  $47 \times 52 \text{ cm}$ , sowie Standroste neben dem Schornstein. Die Zuluft wird unter der Bodenplatte verlegt und etwa 50 cm aus der Bodenplatte ins Gelände herausgeführt. Optional (gegen Mehrpreis) ist eine Regenhaube für den Schornsteinkopf möglich.

## 12. Hauseingangstür

Es wird eine Hauseingangstür aus weißem Kunststoff (z.B. Thyssen Inoutic) mit innenliegendem verzinkten Stahlprofil und glasfaserverstärkter, wärmegeämmter Kunststoff-Türfüllung in Weiß oder Aluminium (z.B. Rodenberg PortaPlus oder Rehau Prezo, Ud Wert 1,1) eingebaut. Die Ausführung erfolgt gemäß Zeichnung 2-flügelig, 1½-flügelig / Drehtür + Festteil bzw. 1-flügelig. Bei Teilverglasung wird Klar- bzw. Ornamentglas (Satinato Weiß, Chinchilla Weiß oder Mastercarré Weiß) verwendet. Die Tür besitzt mindestens 3 Türbänder, einbruchhemmende 5-fach-Verriegelung, einen Profilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion, Stoßgriff / Innendrücker aus Edelstahl und 3 Schlüsselsel (Länge Stoßgriff 400 mm).

Lichtausschnitte erhalten Isolierverglasung. Die Abmaße ergeben sich aus der Vertragszeichnung. Es kann zwischen verschiedenen Modellen in der Bemusterung gewählt werden. Im Leistungsumfang ist für eine Tür ohne Glasseitenteile ein Grundpreis von 1.800,00 € Brutto enthalten. Für Türen mit Glasseitenteilen sind ein bzw. zwei Glasteile mit einer Gesamtbreite von max. 100 cm Klarglas enthalten, bei einem Gesamtpreis von max. 2.100,00 € Brutto (Verkaufspreis Firma).







## 13. Fenster

Die Fensterelemente und Terrassentüren bestehen aus weißen 6-Kammer-Kunststoffprofilen (Thyssen / KBE / Trocal oder gleichwertig) oder 6-Kammer-Kunststoffprofilen Rehau Synego mit innenliegenden verzinkten Stahlprofilen, mit zwei Anschlagdichtungen, formschöner Glashalteleiste, 3-Scheibenverglasung Energiesparfenster (Ug-Wert 0,5) mit verstärktem und warmem Rahmen (TGI und E-Forte) und einbruchshemmender Pilzkopfverriegelung. Optional (gegen Mehrpreis) werden die Fenster mit dem Grundlüftungssystem Regel Air ausgestattet. Die Lüftungsflügel sind mit verdeckt liegenden Einhand-Drehkipp-Beschlägen ausgestattet. Terrassenelemente / Fenster 1-flügelig bzw. 2-flügelig je Dreh / Kipp, mit Mittelpfosten, Griffschale und Schnäpper-Einrichtung. Festverglasungen werden im Blendrahmen verglast. Die Abmessungen der Elemente ergeben sich aus den Vertragszeichnungen. Sprossen in den Fenstern, sowie höhere Sicherheitsstufen (RC 1, RC 2 N, RC 2) und Sicherheitsglas P 4 A oder P 5 A sind gegen Mehrpreis möglich. Die Fenster entsprechen im Standard der Schallschutzklasse 2. Höhere Schallschutzklassen sind optional (gegen Mehrpreis) möglich.

Zur Absturzsicherung werden bodentiefe Fensterelemente in Ober- und Dachgeschossen mit französischem Balkon bzw. mit feststehendem unterem Element incl. absturzsicherer Verglasung verbaut.

### **Fenster mit feststehender Sicherheitsverglasung**

Bei Fenstern mit feststehenden Unterteilen und Sicherheitsverglasung sowie Fenstern komplett aus Sicherheitsverglasung ändert sich der Wert der 3-Scheiben-Sicherheitsverglasung auf den Ug-Wert 0,9 W/m<sup>2</sup>K.

## 14. Sprossen (wenn gekauft)

Sprossen im äußeren Scheibenzwischenraum, Aluminium Weiß, d = 26 mm, Aufteilung bei Fenster: 1x senkrecht und 1x waagrecht und bei Terrassentüren: 1x senkrecht gekreuzt von 2x waagrecht. Durch die Sprossen ändert sich der Wert der 3-Scheibenverglasung auf Ug 0,9 W/m<sup>2</sup>K (andere Sprossenaufteilungen sind je nach Gestaltung gegen Mehrpreis möglich).

## 15. Fensterbänke für Fensterelemente innen / außen

### 15.1 Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke bestehen aus Jura-Marmor oder Agglo-Marmor in den Farbvarianten Botticino, Breccia Aurora, Emilia oder Micro Weiß und haben eine Stärke von ca. 2 cm. Die Auswahl erfolgt durch den Bauherrn gemäß Mustervorlage. Auf Wunsch können die Innenfensterbänke auch ohne Mehrpreis als Werzalit-Fensterbänke ausgeführt werden. Fensterbänke im Bad und Gäste-WC werden gefliest. Die Innenfensterbänke stehen ca. 5 cm in den Raum über. Der Anschluss zwischen Fensterbank und Fensterprofil wird auf Wunsch elastisch-transparent versiegelt.

### 15.2 Außenfensterbänke bei Putzfassade

Die Außenfensterbänke bei einer Putzfassade haben eine Stärke von ca. 3 cm und bestehen aus poliertem Granit in den Farbvarianten Rosa-Beta, Rosa-Limbara, Cinza Grey oder Serizzo. Sie besitzen eine untere Tropfkante, zwei obere Ablaufrillen und eine Phase. Der Anschluss zwischen Fensterbank und Fensterprofil wird, wie bei den Innenfensterbänken, elastisch-transparent versiegelt.

### 15.3 Außenfensterbänke bei Verblendfassade

Die Außenfensterbänke bei einer Verblendfassade werden als Rollschichten mit Verblendsteinen des Hauses gemauert.

## 16. Rollläden in allen Fenstern

Rollläden aus Kunststoff werden, soweit technisch möglich, in Erd-, Ober- und Dachgeschoss (wenn Ausbau mitgekauft) eingebaut. Fenster und Terrassentüren erhalten, wenn technisch möglich (keine Sonderfenster), einen wärme gedämmten Aufsatzrollladenkasten mit Führungsschienen, der zur Wandinnenseite flächenbündig eingebaut wird. Die Oberfläche wird raumseitig geputzt, die Revisionsklappe ist von innen unten zu öffnen, der Kunststoff-Rollladenpanzer (Lamelle) in den Farbvarianten Grau, Weiß, Creme oder Beige, hat Licht- und Luftschlitze. Die Bedienung erfolgt über einen in der Wand versenkten Gurtwickler (wenn technisch möglich). Bei Rund- oder Stichbogenfenstern sowie Fenstern mit Abschrägungen sind keine Rollläden möglich. Rollläden und Raffstores aus Aluminium, mit Elektro-Motoren oder mit Kurbelbedienung sind gegen Mehrpreis möglich. Einbau von Rollläden der Marken Vario Box, Grove Pakto RG oder gleichwertig.

Für Elektroantriebe der Rollläden erfolgt der Einbau von Elektromotoren der Marke Somfy oder gleichwertig.

In jedem Wohnhaus wird im Bauantrag mindestens ein Fenster als Rettungsfenster ausgewiesen. Beim Kauf von elektrischen Rollläden werden Rettungsfenster zusätzlich mit einer Handkurbel ausgestattet. In einem Notfall lässt sich damit der Rollladen auch bei einem Stromausfall öffnen.

## 17. Dach-Innenarbeiten

Es wird eine mineralische Dämmung (bei Stadtvillen und Bungalows: WLG 0,35 / d = 240 mm) in der Holzbalkendecke verlegt. Eine Bodentreppe 3-teilig, wärmegeämmt „Dolle Profi“ 70 x 120 cm oder gleichwertig, wird parallel zur Kehlbalckenanlage eingebaut. Der Spitzboden erhält einen Laufsteg mit einer Breite von ca. 60 cm bis zum Dachausstiegsfenster (wenn mitgekauft), sonst max. 5 m<sup>2</sup>. Der Laufsteg besteht aus Rauhspund-Platten mit einer Dicke von ca. 20 mm.

**Satteldachhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss:** Bei Satteldachhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss erfolgt die Dämmung zwischen den Sparren (Dachschräge, Decke und Abseite). Die Dicke beträgt 220 mm. Der Einbau der Dampfbremse erfolgt nach DIN 4108 Teil 7. Die Unterkonstruktion besteht aus einer Sparschalung (22 x 80 mm) oder einem Metallprofil und wird einlagig mit Gipskartonplatten (12,5 mm) beplankt. Die Schrägen im Bad und zu verfließende Bereiche im Bad werden mit Feuchtraum-Gipskartonplatten beplankt. Die Installationsgestelle für ein wandhängendes WC werden doppelt beplankt (1. Lage Gipskartonplatte, 2. Lage Feuchtraum-Gipskartonplatte). Versorgungsleitungen in Wohnräumen, Bad und Gäste-WC werden verkleidet.

## 18. Luftdichtigkeitstest

Zur Qualitätssicherung führen wir bei unseren Häusern einen speziellen Luftdichtigkeitstest gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durch. Ausgenommen hiervon sind Häuser, bei denen der Innenausbau in Eigenleistung erfolgt ist.



## 19. Innenputz

Die Wände im EG und OG (bei Bungalow im Erdgeschoss / bei Zwei- und Mehrgeschossern im Erd- und Obergeschoss), außer Bad und Gäste-WC, erhalten einen geglätteten Gipsputz (tapezierfähig, Qualität Q2) inklusive der erforderlichen Eckschutzschienen. Bad und Gäste-WC erhalten einen für Feuchträume geeigneten Putz (z.B. AquaProtect). Anschlüsse an Decken und Dachschrägen werden mit einem Kellenschnitt ausgeführt. Die Ausführung in Qualität Q3 ist gegen Mehrpreis möglich.

## 20. Estricharbeiten

Alle Geschossräume EG, OG, DG, die mit Stahlbetondecken und Fußbodenheizung fertig ausgebaut gekauft werden, erhalten einen schwimmenden Heizestrich auf Schalldämmung.

Die Erdgeschossräume erhalten einen schwimmenden Heizestrich, d = 60 – 65 mm auf Dämmplatten aus Styropor WLG 035, d = 100 mm.

Ober- und Dachgeschossräume mit Fußbodenheizung und Stahlbetondecken (Dachgeschossräume nur, wenn das Dachgeschoss fertig ausgebaut gekauft wird) erhalten einen schwimmenden Heizestrich, d = 60 – 65 mm auf Dämmplatten, d = 50 mm.

Bei Obergeschoss und Dachräumen als Wohngeschoss mitgekauft mit Stahlbetondecken mit Fußbodenheizung erfolgt der Einbau von Betonestrich.

Bei fertig ausgebaut gekauftem Dachgeschoss (Wohnräume) mit Holzbalkendecke erfolgt die Verlegung von Heizestrich auf einer Vollschalung (z.B. Rauhspund-Platten).

Alternativ ist auch der Einbau von Niedertemperatur Heizkörpern beim Einsatz von Wärmepumpen möglich.

Die Abdichtung oberhalb der Bodenplatte erfolgt mit einer Bitumenschweißbahn G 200 S4.



## 21. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation entspricht den gültigen VDE-Bestimmungen und jeweiligen Vorschriften der Energieversorgungsunternehmen (EVU). Sie umfasst die Installation ab dem Hausanschlusskasten und örtlichen EVU, einschließlich einer bis 3,0 m langen Zuleitung zum Zählerschrank, inklusive eines Zählerschranks mit einem Zählerplatz und Verteilerfeld, bestückt mit einem Hauptschalter 3-polig 63 A, einem FI-Schutzschalter und 12 Stück B16 Sicherungsautomaten. Die erforderlichen Leitungen werden unter Putz verlegt. Zum Einbau gelangen nach Wahl des Bauherrn Markenfabrikate (z.B. Merten, Busch & Jäger oder Gira). Ausführung in Weiß.

- **Eingang:** 1x Klingeltaster und 1x Brennstelle für Außenbeleuchtung, 1x Hausnummernleuchte
- **Diele:** 1x Wechselschaltung mit 1x Brennstelle, 2x Steckdose, 1x Klingelanlage komplett
- **HWR:** 1x Brennstelle mit Schalter und 3x Steckdose
- **Küche:** 1x Brennstelle mit Schalter und 10x Steckdose, Anschluss für 1x Herd und 1x Geschirrspüler, 1x Steckdose unter dem Schalter, 1 multimediale Anschlussdose für Rundfunk / Fernsehen / Telefon / Internet Cat 6 Netzwerkdose
- **WC:** 1x Brennstelle mit Schalter und 1x Steckdose
- **Wohnen:** 2x Brennstelle mit 2x Schalter, 6x Steckdose und 1x Dreiersteckdose, 1 multimediale Anschlussdose für Rundfunk / Fernsehen / Telefon / Internet (Netzwerkdose)
- **Bad:** 2x Brennstelle mit Schalter als Wand- oder Deckenauslass, 1x Steckdose und 1x Steckdose unter dem Schalter,
- **Schlafen:** 2x Brennstelle mit Schalter und 6x Steckdose, 1 multimediale Anschlussdose für Rundfunk / Fernsehen / Telefon / Internet (Netzwerkdose)
- **Flur / Galerie:** 1x Wechselschaltung mit 1x Brennstelle, 2x Steckdose
- **Kind / Arbeiten / Gast:** 1x Brennstelle mit Schalter und 4x Steckdose + 1x Steckdose unter dem Schalter, 1 multimediale Anschlussdose für Rundfunk / Fernsehen / Telefon / Internet
- **Spitzboden:** 1x Brennstelle mit Schalter und 1x Doppelsteckdose
- **Terrasse:** 2x Brennstelle für Außenbeleuchtung, 1 Ausschaltung von innen und 1x Steckdose, spritzwassergeschützt (innen schaltbar)
- **Jedes Zimmer (Kind, Gast, Schlafen, Wohnen, Küche, Arbeiten) erhält einen Multimediaanschluss (Telefon, Netzwerk, Fernsehen). Die LAN- (Cat 6), Telefon- und Antennenkabel werden im Hausanschlussraum zusammengeführt. Die Anordnung der Elektro- und Netzwerkinstallation wird zwischen dem Bauherrn und dem Elektromeister individuell festgelegt.**
- Es werden separate Anschlüsse für 1x Waschmaschine, 1x Wäschetrockner 1x Geschirrspüler und 1x Heizungsanlage eingebaut. Bei einer Fußbodenheizung werden Raumregler einschließlich Zuleitung im Heizkreisverteiler geliefert und auf Putz eingebaut.
- Wir übergeben Ihnen die Rauchmelder (batteriebetrieben) zur Selbstmontage am Übergabetag Ihres Hauses.
- In jedem Zählerschrank wird ein Überspannungsschutz entsprechend den gültigen VDE-Bestimmungen installiert.

Ihrer individuellen Planung entsprechend kann beim Bemusterungsgespräch die Elektroausstattung Ihres Hauses nach Ihren Wünschen erweitert werden.



Vitocal 200-S

## 22. Heizungsanlage

***Es gibt verschiedene Optionen zum Erreichen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)***

### ***Im Hauspreis enthalten***

Im Hauspreis ist die Luft/Wasser-Wärmepumpe **Viessmann Vitocal 200-S** (ohne Kühlfunktion) in Kombination mit einem Warmwasserspeicher von ca. 390 Litern, zum Heizen und zur Warmwasserbereitung, enthalten.

Optional (gegen Mehrpreis) gibt es eine Kühlfunktion für angenehme Raumtemperaturen in der warmen Jahreszeit. Die Heizungsanlage besteht aus einer Außeneinheit, welche in unmittelbarer Nähe des Heizungsraumes montiert wird, einer Inneneinheit, sowie einem Trink-Warmwasserspeicher, einschließlich sämtlicher Armaturen und Zubehör, welche im Hausanschluss- bzw. Heizungsraum installiert werden.



Über die kostenlose ViCare App von Viessmann kann die Anlage bequem mit jedem mobilen Gerät gesteuert werden, zum Beispiel mit einem Smartphone, einem Tablet oder einem PC. Jederzeit und überall.

**Bei der Auswahl des richtigen Heizsystems beraten Sie gerne unsere Fachberater. So kann im Vorfeld überprüft werden, ob die Voraussetzungen für die Aufstellung vorhanden sind. Unsere Fachberater helfen auch bei Fragen zur kontrollierten Be- und Entlüftung, der Kombination mit Solaranlagen zur Heizungsunterstützung, Speichergrößen und Kollektorfläche. Ebenfalls beraten sie auch gerne über notwendige technische Lösungen zum Erreichen des KfW 55- oder KfW 40-Standards.**

**Auf Wunsch des Bauherrn können auch vergleichbare Anlagen anderer Hersteller (Valiant, Buderus und Junkers) angeboten werden.**

### **Weitere Heizsysteme (nicht im Hauspreis enthalten)**

#### **Luft/Wasser-Wärmepumpe Viessmann Vitocal 222-S**



Für Bauherrn mit „normalem“ Warmwasserbedarf und geringsten Platzverhältnissen ist die Vitocal 222-S gut geeignet. Mit nur 60 Zentimetern Breite können die Inneneinheiten wohnraumnah (zum Beispiel im Hauswirtschaftsraum) aufgestellt werden. Sie beinhalten die Hydraulik, den Warmwasserspeicher (220 l), sowie die Regelung Vitotronic 200. Mittels der kostenlosen ViCare App von Viessmann ist eine Bedienung mit mobilen Endgeräten möglich.

#### **Luft/Wasser-Wärmepumpe Viessmann Vitocal 200-A zur Innenaufstellung**

Mit dem System Vitocal 200-A kann Ihr Haus mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe zum Heizen und Kühlen zur Innenaufstellung ausgestattet werden. Die Wärmepumpe wird im HWR oder Keller installiert. Es gibt hierbei keine Außeneinheit. Für die Luftzufuhr werden im HWR Durchbrüche von ca. 80 x 80 cm an der Gebäudehülle ausgeführt. Eine Kopplung mit einer Solarunterstützung ist nicht möglich. Optional kann die Vitocal 200-A mit dem Lüftungssystem Vitovent von Viessmann gekoppelt werden. Die Bedienung über die ViCare App ist möglich.



#### **Sole/Wasser-Wärmepumpe Viessmann Vitocal 333-G**



Die neue Generation der Vitocal 333-G Kompaktgeräte ist dank moderner Inverter-Technologie die effizienteste Lösung für den Neubau. Sie hat einen Modulationsbereich von 1,7 bis 11,4 kW. Die geringe Aufstellfläche von weniger als 0,5 m<sup>2</sup> ermöglicht eine platzsparende Installation. Durch die sehr geringen Betriebsgeräusche von 41 dB(A) (Schallleistung nach ErP bei B0/W55) bietet sich die Aufstellung auch wohnraumnah, zum Beispiel im Hauswirtschaftsraum, an. Der neu entwickelte 220-Liter-Warmwasserspeicher erreicht ein maximales Zapfvolumen. Die Bedienung über die ViCare App ist möglich. Bohrungen bis 150 m sind inklusive.

#### **Gasbrennwertanlage Viessmann Vitodens 200-W in Kombination mit Solarthermie**

Ihr Haus kann mit einer Gasbrennwertanlage von Viessmann, Vitodens 200-W, ausgestattet werden. Auf der Dachfläche wird eine betriebsfertige Solaranlage von Viessmann (Flachkollektor Vitosol 200 FM) vertikal, zur Trinkwassererwärmung und Unterstützung der Fußbodenheizung mit einer Bruttofläche von bis zu 7 m<sup>2</sup>, montiert. Ein Pufferspeichersystem mit 750 l wird im HWR oder Keller installiert. Anstelle der Flachkollektoren können auch Röhrenkollektoren von Viessmann (Vitosol 300 TM) montiert werden. Diese besitzen einen höheren Wirkungsgrad im Vergleich zu den Flachkollektoren.



#### **Optional (gegen Mehrpreis) Viessmann Vitodens 300 W**

### Hybrid-Kompaktgerät Viessmann Vitocaldens 222-F



Das System Viessmann Vitocaldens 222-F ist ein Hybridgerät, das aus einer Luft/Wasser-Wärmepumpe, einem Brennwertgerät und einem Trinkwarmwasserladespeicher besteht. Durch den intelligenten Energiemanager Hybrid Control wird automatisch die günstigste und effizienteste Betriebsweise ausgewählt. Das Hybridgerät wird mit einem 130-Liter-Speicher + 46-Liter-Pufferspeicher installiert. Die Bedienung über die ViCare App ist möglich.

### Kontrollierte Be- und Entlüftung Viessmann Vitovent 300-W für optimales Wohnklima

Leise, kompakt und einfach in ein heimisches Energiesystem integriert, kühlt passiv (Sommerbypass) auf natürliche Weise und lässt Allergiker aufatmen mit optionalem effektivem Pollenfilter. In direkter Kombination mit einer Vitocal Wärmepumpe ist die Steuerung komfortabel mit der ViCare App auf dem Smartphone möglich. Das integrierte elektrische Vorheizregister gewährleistet den durchgängigen frostfreien Betrieb auch bei niedrigen Außentemperaturen.



### Solarunterstützung zur Warmwasserbereitung

Zur Warmwasserbereitung können Gasbrennwert- und die verschiedenen Wärmepumpensysteme mit Solarkollektoren kombiniert werden. Die bereits im Hauspreis enthaltene Luft/Wasser-Wärmepumpe Viessmann Vitocal 200-S kann z.B. mit einem (Röhren)Solarkollektor (z.B. Absorberfläche 3,03 m<sup>2</sup>) erweitert werden. Welche Heizungsanlage mit der kontrollierten Be- und Entlüftung bzw. mit Solarkollektoren gekoppelt werden kann, erfahren Sie von unseren Fachberatern.

### Weitere Varianten zum Erreichen der GEG 2020 (Stromproduzierende Systeme)

#### Unabhängig von steigenden Energiekosten – Viessmann Vitovalor PT2



Eines der sicherlich innovativsten Heizsysteme ist Vitovalor PT2 – die Strom-Wärme-Lösung. Das Brennstoffzellen-Heizgerät von Viessmann ist bereits seit fünf Jahren am Markt. Es erzeugt gleichzeitig Strom (750W) und Wärme (1,1 kW) und ist insbesondere für den Neubau von Einfamilienhäusern ausgelegt. Neben dem Brennstoffzellenmodul enthält das Grundgerät auch ein Gas-Brennwertgerät für Spitzenlasten und einen 220 l Warmwasserspeicher, Aufstellfläche 0,72 m<sup>2</sup>. Bedienung über die ViCare App ist möglich.



### Eigenstrom selbst erzeugen und nutzen – Viessmann Vitocharge VX3 und Vitovolt 300

Viessmann Vitocharge VX3 – Modulares Photovoltaik-Stromspeicher-System inkl. Hybridwechselrichter zum Anschluss von Photovoltaikanlagen. Unterschiedliche Stromverbräuche im Ein- und Zweifamilienhaus erfordern ein einfaches, planbares System mit flexiblen Speichergrößen. 10 Jahre Zeitwertersatzgarantie auf die Batteriezellen. Vitovolt 300 Photovoltaik-Module überzeugen durch hohe Leistungswerte und kompromisslose Qualität sowie umfangreiche Produkt- und Leistungsgarantien durch Viessmann bis zu 25 Jahren. Energy-Management mit Viessmann GridBox und ViCare.



## 23. Fußbodenheizung im EG und DG / OG / Keller

(DG – wenn ausgebaut gekauft, Keller – wenn gekauft)

Eingebaut wird die Fußbodenheizung z.B. Fabrikat Schütz Modell Logafix, TKM oder Cosmo. Die Heizleitungen bestehen aus wärmostabilen, sauerstoffdichten Kunststoffrohren, welche auf der Dämmung verlegt werden. Je Etage wird ein weißer Aufputz-Verteilerschrank mit integrierten Armaturen und 230 Volt Stellantrieben auf Putz installiert.

Die Temperaturregelung der einzelnen Räume erfolgt über einen Aufputz-Temperaturregler. Die Montage erfolgt durch das Gewerk Elektro. Hauswirtschaftsraum, Speisekammern, Ankleiden, Abstellräume verfügen nicht über einen eigenen Raumregler.

Elternbad / Badezimmer / Duschen über 4 m<sup>2</sup> erhalten zusätzlich einen weißen Handtuchheizkörper (Breite 60 cm, Höhe ca. 180 cm), welcher an die Fußbodenheizung angeschlossen ist. Optional (gegen Mehrpreis) sind digitale Raumregler möglich.



## 24. Wasser Ver- und Entsorgungsleitungen / Vorinstallation

Die Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Kunststoffrohr und / oder aus hochwertigem Kupferinstallationsrohr. Die Installation erfolgt ab der Wasseruhr des Versorgungsträgers im Gebäude inklusive aller erforderlichen Armaturen. Hinter der Wasseruhr wird ein rückspülbarer Wasserfilter installiert. Die Warm- und Kaltwasserleitungen sind gemäß den Vorschriften isoliert. Die Abflussrohre aus Kunststoff werden nach örtlichen Vorschriften von den Objekten auf kürzestem Weg zur Außenkante, Frostschräge oder Kellerwand verlegt und über das Dach entlüftet.

## 25. Sanitärinstallation – Sanitärobjekte nach Wahl des Bauherrn

Die Bemusterung der Sanitärobjekte erfolgt beim Sanitär Großhandel oder Heizungsmeister, damit der Bauherr ohne Zeit- und Termindruck seine Auswahl treffen kann. (z.B. Bär und Ollenroth)

### **Verschiedene preisgleiche Sanitärobjekte nach Wahl des Bauherrn:**

#### **Sanitärkeramik**

Die weiße Sanitärkeramik wird von deutschen Herstellern produziert. Zur Auswahl stehen z.B.:

Fabrikat Villeroy & Boch Modell ONOVO, Fabrikat Concept Modell 100, Fabrikat VIGOUR Modell Clivia, Fabrikat Geberit (früher Keramag) Modell Allia Paris. (Alle Objekte aus dem Standardprogramm oben genannter Serien; WC mit Spülrand)

#### **Armaturen**

Hochwertige verchromte Einhandarmaturen mit Hebel zur Stand- oder Wandmontage.

Fabrikat Hansgrohe Modell Focus E, Fabrikat Concept Modell 100, Fabrikat VIGOUR Modell Clivia

#### **Badewannen, Duschwannen, Bodenabläufe**

Aus emailliertem Stahlblech oder durchgefärbtem Sanitäracryl weiß.

Fabrikat Bette Modell Betteform, Fabrikat Kaldewei Modell Saniform, Fabrikat Concept Modell 100, Fabrikat VIGOUR Modell Clivia, Prima (Individual)

Bodeneinlauf einschließlich Dichtelement für flüssige Abdichtungen mit einem quadratischen Edelstahlrost, mittig im Duschbereich montiert. Optional (gegen Mehrpreis) ist der Einbau einer Duschrinne anstatt eines mittigen Einlaufs möglich.

Fabrikat TECE, Fabrikat Dallmer

Die Auswahl erfolgt nach Vorgabe des Bauunternehmens und Wahl / Bemusterung des Bauherrn.



NEWE Musterhaus - Gäste-WC mit Dusche



NEWE Musterhaus - Doppelwaschtisch



NEWE Musterhaus - Ausstattung



NEWE Musterhaus - Ausstattung



NEWE Musterhaus - Handtuchheizkörper inklusive

### **25.1 Ausstattung Gäste-WC (wenn vorhanden)**

- 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit passendem WC-Sitz aus Kunststoff mit Deckel. TECE- oder Grohe DAL-Trageelement einschließlich Unterputzspülkasten mit einer weißen 2-Mengenbetätigung Modell TECEbase oder Grohe/Skat
- 1 Waschtisch (Breite 45 bis 60 cm) mit Röhrengeruchsverschluss, 2 Eckventile mit Schraubrossetten, Einlocharmatur zur Standmontage, mit verchromter Einhebelmischbatterie und Warmwasseranschluss

### **25.2 Ausstattung Bad**

- 1 Badewanne (Länge 170 cm, Breite 75 cm) parallel zur Wand gestellt, einschließlich wärmedämmendem Wannenträger aus Styropor, Ab- und Überlaufgarnitur mit verchromter Betätigung des Wannenschlusses
- Einhebel-Wannenfüll- und Brausearmatur zur Wandmontage mit Handbrause, Wandhalter und Brauseschlauch (Länge 125 cm)
- 1 Dusche – die Montage der flachen Duschwannen (Abmessung 90x90 cm) erfolgt auf dem Rohfußboden. Bei bodengleichen Duschen erfolgt die Montage des Einlaufes mittig im Duschbereich. Der Duschbereich wird gefliest. Einhandarmatur zur Wandmontage mit verchromter Wandstange, höhenverstellbarer Brausehalter, Handbrause und Brauseschlauch (Länge 150 cm). Eine Seitenwand des Duschbereiches wird als Abtrennung gemäß Grundriss und nach Absprache gemauert und verflies. Eine weitere Duschatrennung ist nicht vorgesehen. Sollte aus technischen Gründen eine bodengleiche Dusche nicht eingebaut werden können, kommt eine flache Duschwanne zur Anwendung.
- 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit passendem WC-Sitz aus Kunststoff mit Deckel. TECE- oder Grohe DAL-Trageelement einschließlich Unterputzspülkasten mit einer weißen 2-Mengenbetätigung Modell TECEbase oder Grohe/Skat
- 1 Waschtisch (Breite 55 bis 65 cm) mit Röhrengeruchsverschluss, 2 Eckventile mit Schraubrossetten, Einhandarmatur zur Standmontage
- 1 zusätzlicher Handtuchheizkörper weiß in Bädern / Duschen ab 4 m<sup>2</sup> inklusive.

### **25.3 Ausstattung Küche**

- 1 Kalt- und Warmwasseranschluss einschließlich Ablauf für 1 Spülbecken und 1 Waschgerät. Die Anordnung erfolgt auf der Wand nach der Küchenplanung. Die Herstellung eines Wanddurchbruches für die Dunstabzugshaube erfolgt vor Installationsbeginn entsprechend dem vom Bauherrn zu liefernden Küchenplan.

### **25.4 Ausstattung HWR**

- 1 Kaltwasseranschluss und 1 Abfluss für die Waschmaschine mit Auslaufventil und Schlauchverschraubungen. Außen wird im Bereich des HWR oder der Küche ein Außenwasserhahn mit frostsicherem Auslaufventil, Schlauchanschluss und Steckschlüssel installiert.

## 26. Fliesenarbeiten

- Wand- und Fußbodenfliesen im Format 15 x 15 cm bis 35 x 35 cm, 30 x 60 cm oder optional (gegen Mehrpreis) im Format 60 x 60 cm, 30 x 120 cm oder größer werden fachgerecht im Dünnbettverfahren verlegt (gerade Verlegungen auf Kreuzfuge), inklusive 8 cm Fliesensockel, der aus Bodenfliesen geschnitten wird. Die Fußböden folgender Räume erhalten einen Fliesenbelag: Diele, Küche (bis 15 m<sup>2</sup>), HWR, Badezimmer, Dusche und Gäste-WC. Die Wandfliesen im Bad und Gäste-WC werden ca. 1,80 m hoch verlegt. Der Fliesenspiegel in der Küche beträgt bis max. 3 m<sup>2</sup>. Dachschrägen werden nicht verflieset.
- Die Dusche wird auf 2 m hoch verfließt. Enthalten ist die Einfliesung der Standard-Badewanne und Standard-Duschwanne, sofern erforderlich. Außenecken erhalten soweit erforderlich eingelegte Kunststoff-Eckschutzschienen. Sämtliche Wandflächen werden weiß bzw. silbergrau verfugt.
- Die Bodenfliesen werden grau verfugt. Die Fuge zwischen Boden- und Wandfliesen wird mit Silicon versiegelt.
- Diele, Küche und HWR erhalten als Wandanschluss einen ca. 8 cm hohen Fliesensockel, der aus den Bodenfliesen geschnitten wird.
- Fußboden und Spritzwasserbereiche in Bad und WC erhalten eine Streichdichtung, wobei in Eck- und Anschlussfugen ein gummibeschichtetes Gewebepband eingearbeitet wird.
- Dem Bauherrn stehen Boden- und Wandfliesen bis 30,00 €/m<sup>2</sup> Brutto zur Auswahl. Bordüren, Dekore, Friese, Bilder, abweichende Fliesenformate, Bodenfliesen im Wandbereich, Diagonalverlegung sowie farbige Verfugungen sind gegen Mehrpreis möglich.
- Für den HWR: Fliesen bis 20,00 €/m<sup>2</sup> Brutto.
- Die Bemusterung und Auswahl der Fliesen erfolgt im Bemusterungszentrum von Raab Karcher, Atala, Bergmann und Franz Berlin, direkt im Fachbetrieb oder einem Bemusterungszentrum vom Fachbetrieb.



## 27. Innentüren, Flügel- und Schiebetüren

Gemäß Planung glatte Dekortüren der Marken JELD-WEN, PRÜM oder LOBO mit CPL-Beschichtung, Mittellage aus einer Röhrenspanplatte bestehend, Türblatt und Holzumfassungszarge mit Rundkante und umlaufender Dichtung. (2-flügelige Türen oder Schiebetüren gegen Aufpreis)

(Maße: 63,5 x 201/213,5 cm, 76,0 x 201/213,5 cm, 88,5 x 201/213,5 cm bzw. 101x201/213,5 cm)

Dekor: Buche Natur, Weißlack, Esche Weiß, Ahorn, Eiche Natur, Nussbaum, Grau Premium.

Drückergarnitur in Edelstahl, Messing poliert bzw. brüniert, (15,00 € / Stück Brutto) gemäß Muster. Alle Türen sind mit Bundbartschlössern im Bronze- oder Silberfarbton ausgerüstet. Bad und WC werden von innen verriegelbar ausgestattet. Preis je Tür inklusive Zarge 200,00 € Brutto.

Individuelle Glasausschnitte können gegen Mehrpreis bemustert werden.

## 28. Geschosstreppe

Die Geschosstreppe ist je nach Haustyp gerade oder gewandelt, ca. 90 – 100 cm breit und hat 16 Steigungen. Zur Ausführung kommt eine wangenlose Systemtreppe in Buche parkettverleimt, keilgezinkt, naturbunt. Die Oberfläche der Treppe ist endbehandelt lackiert. Das Brüstungsgeländer wird in baugleicher Form ausgeführt. Auf Wunsch können gegen Mehrpreis andere Holzarten, Edelstahlstäbe oder auch Betontreppen vertraglich vereinbart werden.

Der Kauf einer Abstellkammer unter der Treppe ist nur möglich bei Einbau einer geschlossenen Betontreppe oder einer geschlossenen Holzwangentreppe. Die Wand der Kammer wird aus Trockenbau oder Mauerwerk (geputzt) errichtet und ist inklusive 1 Tür, 1 Brennstelle, 1 Schalter und 1 Steckdose, ohne Bodenbelag.



## 29. Malerarbeiten (wenn gekauft)

Alle Wände der Räume ohne Wandfliesen im Erd- und Dachgeschoss / Obergeschoss sowie Decken und Dachschrägen werden mit Tiefengrund vorbehandelt, mit Raufasertapete oder Malervlies tapeziert und in hellen Farbtönen nach Wahl des Bauherrn einfarbig gestrichen. Wand- und Deckenflächen im HWR erhalten einen wischbeständigen Dispersions-Farbanstrich (ohne Tapete).

## 30. Teppichbelags- / Laminat- / Vinylarbeiten (wenn gekauft)

Alle Räume im Erd- und Dachgeschoss ohne Fußbodenfliesen erhalten einen hochwertigen Teppichbelag. Als Sockelleiste wird eine Kunststoffleiste mit eingelegtem Teppich angebracht (Materialpreis Teppichbelag bis 20,00 €/m<sup>2</sup>, Materialpreis Laminat und Vinylboden bis 30,00 €/m<sup>2</sup>).

## 31. Schlosserarbeiten (wenn gekauft)

Balkongeländer sowie Schutzgeländer etc. werden aus 40 mm verzinktem Rohr als Ober- und Untergurt mit eingeschweißten, lotrechten unter 45 Grad verlaufenden Stäben (12 mm Durchmesser) erstellt. Die Geländer werden feuerverzinkt geliefert und fachgerecht mit nicht rostenden Schrauben befestigt. Gegen Mehrpreis ist die Ausführung in V2A-Edelstahl oder farblich beschichtet möglich.



## 32. Dachflächenfenster (wenn gekauft)

Dachflächenfenster: Velux oder Roto 78 x 118 cm, Kiefer Natur, endlackiert oder weißer Kunststoff, als Schwingfenster mit Spaltlüftung **und Wärmeschutzverglasung**. Andere Größen, Ausführungen, Rollläden und Beschattungen sind gegen Mehrpreis möglich. Planung nach Grundriss.

## 33. Trapezgaube / Gauben (wenn gekauft)

Gauben werden in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion hergestellt. Dacheindeckung und Klempnerarbeiten werden wie beim Hauptdach ausgeführt. Die Stirnflächen werden mit Faserzementplatten verkleidet. Die Form der Platten ist ca. 20/20 cm mit Bogenschnitt, Farbton Weiß, Anthrazit oder Rot. Der Dachüberstand beträgt ca. 15 cm. Die Innenflächen werden gedämmt und mit Gipskarton verkleidet. Fenster Kunststoff weiß (Anzahl und Größe gemäß Zeichnung, ohne Rollläden) mit Fensterbank innen und Walzbleianschluss zur Dachfläche außen.

## 34. Häuser mit Walm- oder Satteldach

### 34.1 Geschossdecke

Die Decke über OG (EG bei Bungalow) wird als Holzbalkendecke gemäß statischer Berechnung ausgeführt.

### 34.2 Dach-Zimmererarbeiten

Es wird ein tragender Nagelplattenbinder – Holzkonstruktion mit Holzbalkendecke aus Nadelholz der Festigkeitsklasse C24 gemäß der statischen Berechnung als Walmdach mit 22 Grad Dachneigung erstellt. Der Dachüberstand beträgt umlaufend 75 cm. Das Herstellen eines ausbaufähigen DG bzw. Dachgeschossausbau ist gegen Mehrpreis möglich. Ab 30 Grad Dachneigung erfolgt die Ausführung als Pfettendach (Konstruktion gemäß statischem Erfordernis).

Die Dachneigung bei Bungalowhäusern und Stadtvillen mit Binderdachstuhl beträgt 22 Grad, optional (gegen Mehrpreis) als sogenannte Trockenbodenbinder-Studiobinder.

Belastung zwischen den mittleren Streben  $1\text{kN/m}^2$ . Andere Dachneigungen gegen Mehrpreis möglich. Ab 30 Grad Dachneigung muss das Dach gegen Mehrpreis als Pfettendach-Konstruktion ausgeführt werden.

Bei 2,5-geschossigem Satteldachhaus ist der Bau eines Kniestockes (gegen Mehrpreis) bei Ausführung einer zweiten Stahlbetondecke möglich.

Der Ausbau des Spitzbodens kann optional (gegen Mehrpreis) beauftragt werden.

### 34.3 Innenausbau (siehe Punkt 17 Dach-Innenarbeiten)



## 35. Zweigeschossige Häuser mit Flachdach

Die lichte Rohbauhöhe im Obergeschoss beträgt ca. 275 cm.  
Andere Raumhöhen sind auf Wunsch gegen Mehrpreis möglich.

### 35.1 Geschossdecke

Die Decke über OG wird als Fertigelementdecke oder Filigrandecke mit Stahlbewehrung und Ortbetonschicht gemäß statischer Berechnung ausgeführt.

### 35.2 Attika

gemauert, ca. 50 cm hoch

### 35.3 Klempnerarbeiten aus Titanzink

Herstellen der Attikaabdeckung mit sichtbarer Außenkante ca. 5 cm hoch. Die Entwässerung der Dachfläche erfolgt durch die Attika mit 2 Stück LORO-X Haupteinläufen. An der Außenseite der Fassade werden 2 Wasserfangkästen mit Regenfallrohr bis OK-Terrain verlegt. Als Notüberlauf werden 2 Stück LORO-X Rohre DN 70 durch die Attika eingebaut.

### 35.4 Abdichtung / Dämmung der Dachfläche

- Voranstrich
- Dampfsperre
- Gefälledämmung, Stärke gemäß GEG-Berechnung
- Abdichtungssystem

### 35.5 Innenausbau (siehe Punkt 17 Dach-Innenarbeiten)

## 36. Zusatzausstattung bei Häusern mit Einliegerwohnung

(wenn gekauft)

- a) Abgeschlossenheitsbescheinigung für Einliegerwohnung
- b) Falls notwendig wird eine Treppe gemäß Punkt 28 (Geschosstreppe) eingebaut.
- c) Innenbereich Wohnungseingangstür inkl. Profilzylinder mit 3 Schlüsseln (falls notwendig)
- d) Ausstattung der Räume mit Fliesen wie unter Gewerk Fliesenarbeiten beschrieben
- e) Einliegerwohnung mit separatem Unterzählerplatz für Elektro
- f) Ausstattung der Räume mit Schaltern und Steckdosen, wie unter Gewerk Elektroinstallation beschrieben
- g) gemeinsame Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher
- h) Einliegerwohnung mit je 1 Wärmemengen- und Wasserzählerplatz

## 37. Baubeschreibung Garage (wenn gekauft)

### 37.1 Bodenplatte

Bodenplatte d = 20 cm aus Beton mit einem Bewehrungsanteil von 15 kg/m<sup>2</sup> incl. Frostschrürze 40/80 unbewehrt.

### 37.2 Mauer- und Putzarbeiten

Außenwände Mauerwerk d = 24 cm,  
Innen: Spachtelputz, Außen: Unterputz und Silikonharzputz wie beim Haus.

### 37.3 Dach-Zimmerarbeiten / Entwässerung

Sparrenpultdachkonstruktion mit Bitumenflachdachabdichtung, Dachüberstand bis 25 cm, Entwässerung (Rinne, Fallrohr, Einhang usw.) Titanzink

### 37.4 Elektroinstallationen

1 Brennstelle mit Schalter und 1 Doppelsteckdose

### 37.5 Rolltor

1 manuelles Rolltor Breite bis 2,00 m, Höhe bis 2,00 m (Novoferm Iso 45 oder Hörmann LPU 42 oder glw.)

Optional (gegen Mehrpreis): Fenster mit Außenfensterbank, Nebeneingangstür, Torantrieb (bis 3m Torbreite) mit Funkfernsteuerung (bspw. Hörmann EcoStar 500 oder glw.), F30 Brandschutzverkleidung Decke, Gefälleestrich CT25-F4 auf Trennlage im Mittel 8 cm und im Torbereich verzinkter Stahlwinkel.

## 38. Baubeschreibung Keller (wenn gekauft)

### 38.1 Erdarbeiten

Kalkulationsgrundlage ist ebenso Gelände, Bodenklasse 1/3 und 4 gemäß DIN 18300 Ziffer 2.2, kein Grund- oder Schichtenwasser, tragfähiger Boden und ausreichende Lagermöglichkeiten für den Bodenaushub. Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss liegt ca. 60 cm über Gelände.

Der Mutterboden wird ca. 30 cm tief abgeschoben und seitlich gelagert. Die Baugrube wird entsprechend ausgehoben und der Aushub ohne Umsetzen ebenfalls auf dem Grundstück gelagert. Nach Fertigstellung des Kellers wird der Arbeitsraum der Baugrube mit seitlich gelagertem verwendbarem Aushubboden bis auf die vorhandene Geländehöhe wieder verfüllt. Falls der Boden nicht geeignet ist, ist Füllmaterial durch den Bauherrn zu liefern. Überschüssiger Boden steht dem Bauherrn zur Verfügung.

### **38.2 Bodenplatte**

Auf den vorbereiteten Untergrund wird eine Noppenbahn ausgelegt und eine entsprechend der Statik bewehrte Bodenplatte  $d = 25$  cm aus Beton c25/30 hergestellt. In die Kellersohle wird ein verzinkter Fundamenterder eingebaut. Die Bodenplatte wird oberhalb mit einer Schweißbahn nach DIN 18195 Teil 4 gegen Bodenfeuchtigkeit ausgeklebt (Abklebung entfällt bei „Schwarzer Wanne“).

### **38.3 Hausanschlüsse**

Die Herstellung der Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Kabel-TV und Telefon ist Sache des Auftraggebers. Soweit durch die Versorgungsbetriebe eigene Leerrohre für die Haus-einführungen gefordert werden, sind diese durch den Auftraggeber bereitzustellen. Gegebenenfalls notwendige Lieferung und Einbau von Rückstausicherungen und Hebeanlagen sind gegen Mehrpreis möglich.

### **38.4 Mauerwerk**

Die lichte Rohbauhöhe im Keller beträgt ca. 263 cm, die Fertighöhe ca. 240 cm (Hobby-, Nutzkeller). Die Außen- und Innenwände werden aus Kalksandstein oder Hochlochziegeln errichtet, die Außenwände sind 36,5 cm stark, die Innenwände sind je nach statischer Berechnung 17,5 cm oder 11,5 cm stark. Außenwände erhalten ggf. eine zusätzlich erforderliche Wärmedämmung. Bei Ausführung des Kellers mit „Weißer Wanne“ (Ausführung mit WU-Beton / gegen Mehrpreis möglich) gegen drückendes Wasser erfolgt die Kellerausführung je nach Statik in 25 – 30 cm starken Stahlbetonwänden mit der entsprechend notwendigen Abdichtung.

### **38.5 Abdichtung / Dämmung**

Die erdberührenden Flächen des Kellergeschosses (ausgenommen bei „Weißer Wanne“) erhalten bis Oberkante-Gelände eine widerstandsfähige Außenwandabdichtung nach DIN 18195 Teil 4 gegen Bodenfeuchtigkeit / nicht stauendes Sickerwasser. Der Sockelspritzwasserbereich beträgt max. ca. 60 cm über OK-Gelände und erhält eine Abdichtung aus mineralischen Dichtschlämmen. Dämmung der Kelleraußenwandfläche mit Perimeterdämmung  $d = 12$  cm, WLG 0,35. Montage einer Schutz- und Gleitschicht aus Noppenbahn auf die Perimeterdämmung als Verfüllschutz.

### **38.6 WU-Keller**

Die Abdichtung Bodenplatte Wand in Fuge Bodenplatte / Wand erfolgt mittels Fugenblech oder Pentaflex. Unter der Bodenplatte erfolgt der Einbau einer Untersohlendämmung von 6 – 10 cm entsprechend der Energiebedarfsberechnung. Doyma-Dichtungen für Medien-Durchdringung werden bauseitig erbracht (können optional, gegen Mehrpreis, gekauft werden).

### **38.7 Kellerfenster**

Gleiche Qualität wie Wohnraumfenster, in Kunststoff weiß gemäß Zeichnung ca. 100 x 80 cm mit Dreifach-Isolierverglasung Ug-Wert 0,5 und gedämmtem / warmem Rahmen. Fensterbänke außen / innen als Betonschräge bzw. nach Grundrisszeichnung und individueller Planung, ohne Rollläden.

### **38.8 Lichtschächte**

Wenn erforderlich werden Standard-Kellerlichtschächte unten mit Anschlussmöglichkeit für Regenentwässerung (Regenentwässerung im Zuge der Außenanlagengestaltung bauseits), ca. 120x100x40 cm ohne Aufsatz gemäß Zeichnung eingebaut und erhalten einbruchshemmende, verzinkte Abdeckroste.

### **38.9 Elektroinstallationen**

Die Leitungen im Keller werden unter Putz verlegt (außer WU-Stahlbetonwände – bei „Weißer Wanne“).  
Je Kellerraum: 1 Brennstelle mit Schalter und 1 Feuchtraumdoppelsteckdose  
Kellervorraum: 1 Brennstelle mit Wechselschaltung zur Diele und 1 Steckdose

### **38.10 Heizungsanlage**

Die Heizungsanlage wird vom HWR Erdgeschoss in den HAR Keller verlegt.  
Lieferung und Einbau einer ggf. notwendigen Hebeanlage für Sanitär ist gegen Mehrpreis möglich.  
Es erfolgt der Einbau einer Fußbodenheizung in den Kellerräumen.

### **38.11 Innenputz**

Der Keller erhält einen geglätteten Gipsputz inklusive der erforderlichen Eckschutzschienen, ausgenommen Betonwände der „Weißen Wanne“. Eventuelle Nassräume erhalten einen für Feuchträume geeigneten Putz (z.B. AquaProtect). Variante Q3 gegen Aufpreis möglich.

### **38.12 Außenputz**

Der mittlere Sockelbereich zwischen OK-Gelände und OK-Kellerdecke beträgt zwischen 30 bis 60 cm und erhält Armierungsgewebe mit Glattputz und wasserabweisendem Anstrich.

### **38.13 Estrich / Dämmung**

Aufbau: 8 cm Dämmung WLG 0,35 + 6 – 6,5 cm Zementestrich / Heizestrich bei Fußbodenheizung

### **38.14 Innentüren**

entsprechend den Wohnraumbtüren

### **38.15 Geschosstreppe**

Die Kellertreppe wird gemäß Punkt 28 (Geschosstreppe) eingebaut.

### **38.16 Malerarbeiten (wenn gekauft)**

Verspachteln der Deckenstöße im Kellergeschoss, bei „Weißer Wanne“ auch Wandstöße. Wände und Decke im Kellervorraum werden mit Tiefengrund vorbehandelt, mit Raufasertapete oder Malervlies tapeziert und in hellen Farbtönen nach Wahl des Bauherrn gestrichen. Decke und Wände der übrigen Räume erhalten einen weißen Dispersions-Farbanstrich.

## 39. Sonstiges und Allgemeines

### **Eigenleistungen**

Eigenleistungen sind möglich. Die zeitliche Ausführung der Eigenleistungen muss sich im Bauzeitplan einordnen und wird festgelegt durch den Bauleiter. Es erfolgt eine Abnahme der Vorgewerke und Übergabe an den Bauherrn. Für in Eigenleistung erbrachte Gewerke oder Lieferungen übernimmt das Bauunternehmen keinerlei Gewährleistung. Falls von dem Bauunternehmen zu erbringende Gewerke auf in Eigenleistung erbrachte Gewerke folgen, muss die Ausführung den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Toleranzen im Hochbau (DIN 18202) entsprechen. Werden auf Wunsch des Bauherrn bereits gekaufte Bauleistungen rückgerechnet, erfolgt eine Gut-schrift von max. 80% der kalkulierten Bauleistungen.

### **Abweichende Leistungen**

Bei der Erteilung von Mehr- oder Minderaufträgen für Mehr- oder Minderleistungen kann die Vertragssumme vermindert oder erhöht werden, solange der Auftrag für das entsprechende Gewerk oder zu dem zu liefernden Gegenstand noch keinem Nachunternehmer oder Lieferanten erteilt wurde. Bei späteren Auftragsänderungen können Differenzleistungen innerhalb eines Gewerkes verrechnet oder in Rechnung gestellt werden.

### **Festpreisgarantie**

Das Bauunternehmen gewährt dem Auftraggeber eine Festpreisgarantie von 12 Monaten ab Vertragsdatum. Der Baubeginn muss innerhalb von 9 Monaten nach Vertragsabschluss erfolgen, um die Festpreisgarantie gewährleisten zu können. Bei entsprechendem Baubeginn ist die Festpreisgarantie bis zur Hausfertigstellung gültig.

### **Vertragserfüllungsbürgschaft**

Im Auftragsumfang ist eine Vertragserfüllungsbürgschaft über 5% des Hausvertrag-Festpreises (ohne eventuelle Nachträge) einer in Deutschland zugelassenen Versicherungsgesellschaft enthalten. Die Vertragserfüllungsbürgschaft erhält der Bauherr unmittelbar vor Baubeginn. Diese ist bei der Hausübergabe Zug um Zug gegen Schlüsselübergabe zurückzugeben.

Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des Hausbauvertrages.

## Zahlungsplan

Der vereinbarte Festpreis ist in Raten zu zahlen, die sich aus folgenden Einzelpositionen zusammensetzen:

Zahlungsposition	unterkellert	nicht unterkellert
Übergabe der Bauantrags- bzw. Bauanzeigeunterlagen	10 %	10 %
Fundamentierung	10 %	10 %
Schüttung der Kellerdecke	15 %	
Fertigstellung des tragenden EG-Mauerwerks	10 %	10 %
Richten des Dachs	10 %	10 %
Meldung der Rohbaufertigstellung an den Bauherrn inklusive Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten	5 %	10 %
Fenstereinbau	5 %	10 %
Verklinkerung / Thermoaußenputz	10 %	10 %
Innenputz ohne Beiputz und Fertigstellung der Elektro-, Heizungs- und Sanitärrohinstallation	10 %	15 %
nach Fertigstellung der Estricharbeiten	5 %	5 %
Hausübergabe einschließlich Fertigstellung der Fliesenarbeiten, Elektro-, Heizungs- und Sanitär-Endmontage, nach Bauabnahme	10 %	10 %

Die Einzelpositionen stellen keine zeitliche Reihenfolge dar. Die Raten sind nach dem tatsächlichen Leistungsstand zu zahlen. Soweit im Einzelfall Leistungen (etwa wegen Eigenleistungen des Bauherrn) nicht anfallen, wird der dafür vorgesehene Prozentsatz auf die folgende Rate hinzuaddiert. Mehrkosten durch Nachträge oder Zusatzaufträge werden den entsprechenden Zahlungspositionen zugeschlagen.

## Baubeginn / Bauzeit

Der Baubeginn erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung und Erfüllung der Voraussetzungen gemäß Bauvertrag und Bau- und Leistungsbeschreibung in Abstimmung mit dem Bauunternehmen. Folgende Unterlagen müssen vor Baubeginn vorliegen:

1. Vorlage der gültigen Baugenehmigung, Statik und Ausführungsplanung
2. Nachweis – Finanzierungssicherheit
3. Bodengutachten und amtlicher Lageplan
4. unterzeichnetes Protokoll des Bauanlaufgespräches
5. Kanaltiefenschein – Lage der Wasser und Abwasserleitungen
6. Die Baustelleneinrichtung gemäß Bauvertrag ist erfolgt.

Nach Vorlage aller notwendigen Unterlagen und Genehmigungen (Baugenehmigung, Statik, Ausführungspläne, Bauanlaufgespräch) beginnt das Bauunternehmen spätestens nach 10 – 12 Wochen mit dem Hausbau (witterungsabhängig). Für diesen Zeitraum nach Vorlage der Unterlagen bis zum Baubeginn verlängert sich die Festpreisgarantie.

Die Bauzeit beträgt je nach Größe des Hauses bei schlüsselfertiger Ausführung mit Bodenplatte 9 Monate, mit Keller 11 Monate, gerechnet vom Tage des Baubeginns an. Der Kauf von kompletten Maler- oder Bodenbelagsarbeiten verlängert die Bauzeit um einen weiteren Monat.

Witterungskritische Arbeiten (z.B. Erd-, Rohbau-, Putz- oder Innenausbauarbeiten) rechtfertigen eine entsprechende Verlängerung der Ausführungsfrist für jeden Tag, an dem aus witterungsbedingten Gründen nicht gearbeitet werden kann, zzgl. einer Reaktionszeit für die Koordinierung der Aufnahme bzw. Wiederaufnahme der Arbeiten (je Unterbrechung 5 Arbeitstage). Witterungsbedingte Gründe sind z.B. Außentemperaturen von unter 5 - 6 Grad, oder eine Witterung, bei der die jeweiligen Verarbeitungsrichtlinien der Produkthersteller nicht eingehalten werden können. Schlechtwetterzeiten werden dem Bauherrn schriftlich angezeigt. Winterbaumaßnahmen können gegen Mehrpreis vereinbart werden.

### **Gewährleistung**

Die Gewährleistung bzgl. der gelieferten Materialien entspricht der Herstellerhaftung. Sofern ganz oder teilweise Handwerksarbeiten von uns ausgeführt werden, gelten hierfür die Gewährleistungsbestimmungen nach BGB. Ausgenommen hiervon sind Verschleißteile.

Die Baufirma verpflichtet sich, eine handwerksgerechte und den derzeitigen Regeln der Bautechnik entsprechende Arbeit zu leisten.

**Der Bauherr erhält eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% für die Gewährleistungszeit von max. 5 Jahren.**

### **Besondere Hinweise**

Sämtliche zum Einsatz kommende Materialien und Bauteile unterliegen einem Verschleiß. Auch während der Gewährleistungsphase müssen diese regelmäßig durch den Auftraggeber gewartet werden. Insbesondere gilt dies für bewegliche Bauteile, Anstriche, haustechnische Anlagen sowie elastische Fugen. Das Bauunternehmen übergibt auf Wunsch die Bestätigung der Gewährleistungsbürgschaft. Mit Hausübergabe bekommt der Bauherr alle Baupläne, sowie Betriebsanleitungen der Haustechnik übergeben.

### **Allgemeines**

Was in vorstehender Beschreibung nicht ausgeführt ist, gehört nicht zum Ausführungsstandard des Bauunternehmens. Angebot zu Sonderwünschen: Alle Extras, Ausstattungsvarianten und architektonische Besonderheiten sowie die Errichtung von Außenanlagen bieten wir Ihnen zu Festpreisen an. Das Angebot erfolgt auf dem Schriftwege. Nach Beauftragung des Angebotes erfolgt die zeitliche Einordnung in den Bauzeitplan.

Statisch bzw. wärmeschutztechnisch notwendige Maßnahmen, Verstärkung oder der Nachkauf von Wänden, Schornsteinen können zur Verringerung der Wohnfläche führen. Es erfolgt kein Kostenausgleich an den Bauherrn. Sonderausstattungen welche Bestandteil von Ansichten sind, gelten nicht als gekauft, wenn diese nicht im Bauvertrag als gekauft aufgeführt worden sind.

Darstellung in den Katalog- und Vertragszeichnungen: Alle zeichnerischen Fixierungen von Ausstattungsgegenständen und sanitären Objekten in den Vertrags- und Katalogzeichnungen dienen lediglich der Übersicht. Verbindlich sind die in der Baubeschreibung beschriebenen Objekte in Art und Anzahl, sowie die im Vertragswerk unter Sonderleistungen fixierten Objekte. Änderungen technischer Art: Änderungen, Ergänzungen und Verbesserungen im Sinne des Bauherrn und des technischen Fortschrittes bleiben vorbehalten. Abweichungen zwischen Zeichnungen und Baubeschreibung bedürfen der Erörterung sowie der schriftlichen Festlegung. Alle fixierten Raumgrößen und Achsmaße wurden den Vorentwürfen entnommen, Abweichungen bleiben vorbehalten. Bei Änderungen des Wandaufbaus bleiben die Außenmaße des Gebäudes erhalten.

### **Urheberrecht**

Beigefügte Fotos stellen unverbindliche Musterbeispiele dar und sind unverbindlich.

Die Ausstattung des Hauses (wenn gekauft) wird detailliert in der Schriftform in den einzelnen Abschnitten der BLB festgelegt.

Sämtliche ausgehändigten Planungsunterlagen (dazu gehören auch die ausgehändigten Katalogunterlagen) sind das geistige Eigentum des Entwurfsverfassers. Die in unseren Katalogen erhaltenen oder für Sie angefertigten Planskizzen unterliegen dem Urheberrecht. Diese Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des geschlossenen Bauvertrages. Mit der Unterschrift dokumentiert der Auftraggeber (Bauherr), dass er diese Bau- und Leistungsbeschreibung inhaltlich zur Kenntnis genommen hat und als Vertragsgrundlage akzeptiert.

Planungsleistungen und Grundrissänderungen (maximal 2 Änderungen) sind im Vertragspreis enthalten. Sollten durch mehrfache Umplanungen Statik-Änderungen notwendig sein, sind die Kosten dafür vom Bauherrn zu tragen.

Darüber hinausgehende Planung und Umplanungsleistungen sind vom Bauherrn gesondert zu vergüten.





NEWE Musterhaus in der Beilsteiner Straße 99 A – Straßenansicht



NEWE Musterhaus – Gartenansicht



NEWE Musterhaus



NEWE Musterhaus - Innentüren



NEWE Musterhaus - Ausstattung



NEWE Musterhaus - Eingangstür



NEWE Musterhaus - Eingangstür



NEWE Musterhaus - Ausstattung



NEWE Musterhaus - Küche



NEWE Musterhaus - Hauswirtschaftsraum



NEWE Musterhaus - Brüstung Treppe massiv



NEWE Musterhaus - Betontreppe



Stadtvilla Wannsee



Bauhaus 127



Stadtvilla in Rahnsdorf



Einfamilienhaus Angermünde



Bauhaus mit Staffelgeschoss



Stadtvilla Mailand



Mehrfamilienhaus Oranienburg



Bungalow Lübeck



Reihenhäuser Allee der Kosmonauten



Wohnpark Werbellinsee



Stadtvilla Leipzig



Stadtvilla individuelle Planung



Bungalow Potsdam



Wohnungsbau Eberswalde



Stadtvilla Leipzig

*Qualität  
gebaut für Generationen.*



## **NEWE Massivhaus GmbH**

Beilsteiner Str. 99 A  
12681 Berlin

Telefon: 030 – 83 100 297  
Fax: 030 – 850 123 80

E-Mail: [kontakt@newe-massivhaus.de](mailto:kontakt@newe-massivhaus.de)  
Web: [www.newe-massivhaus.de](http://www.newe-massivhaus.de)

Stand: 02/2021

