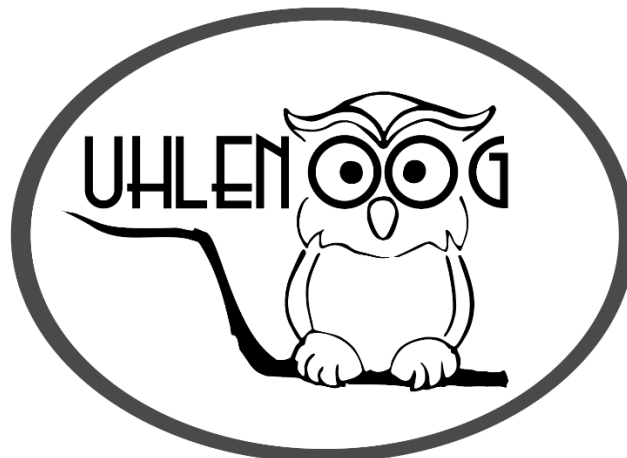


BAUBESCHREIBUNG

Fachwerksiedlung



für Bauvorhaben:

Erstellung einer Doppelhaushälfte, eines Reihenhauses
oder eines Einfamilienhauses

Heiligenhäger Straße in 18239 Heiligenhagen

WIR SIND GEPRÜFT UND ZERTIFIZIERT NACH



1. ALLGEMEINES

Diese Baubeschreibung enthält die vereinbarten Leistungen zur Erstellung einer Haushälfte, eines Reihenhauses oder eines Einfamilienhauses. Im Einzelnen dient diese Baubeschreibung zur Definition des Leistungsumfangs, welche im Folgenden detailliert beschrieben wird.

Der vertraglich zugesagte Umfang richtet sich nach dem Werkvertrag, der dieser Baubeschreibung zugrunde liegt. Arbeiten, die der Auftraggeber selbst ausführt oder in Eigenregie vergibt, werden unter den jeweiligen Punkten erläutert und sind nicht im Preis und Umfang des Auftrages enthalten. Erstellt wird das Objekt auf dem in der Präambel des Werkvertrages genannten Baugrundstück.

2. ARCHITEKTENLEISTUNGEN

Im Leistungsumfang sind zusätzlich zur reinen Bauausführung des Objektes, die folgenden Architekten- und Ingenieurleistungen enthalten.

- Grundrissentwürfe inkl. Zeichnungen, Ansichten, Schnitte und Berechnungen für Banken, Versicherungen und Behörden,
- der komplette Bauantrag bzw. die Bauanzeige zur Vorlage beim Bauamt,
- die Statik für den Rohbau und die Bodenplatte sowie den notwendigen Erklärungen,
- der Energieeinsparnachweis und zusätzlich bei Wohnhäusern der Energieausweis gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG 2020,
- ein Blower-Door-Test (Luftdichtigkeitsprüfung) sofern im Energieausweis gefordert,

3. BAUZEIT

Die Bauzeit wird wie im Werkvertrag vereinbart, wie folgt geregelt.

Ausführungsbeginn: Mit den Arbeiten auf dem Grundstück wird begonnen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. **Baufreiheit des Grundstückes,**
2. **vorliegender Baugenehmigung,**
3. **Anschluss des Baustroms**
4. **und vereinbartem Terminplan**

Ausführungsende: 6 Monate nach Baubeginn

Bei der Zeitplanung ist von einer durchgängigen Bauausführung auszugehen. Behinderungen die aufgrund von schlechtem Wetter eintreten oder Verzögerungen, die der AG zu vertreten hat (z.B. Bestellungen, Eigenleistungen u.ä.), sind nicht in diese Bauzeit mit einkalkuliert und können zu einer Bauzeitverlängerung führen.

4. BAUSTELLENEINRICHTUNG

Die Baustelleneinrichtung wird durch den AN gestellt.

5. BAUGRUNDGUTACHTEN - ERDARBEITEN/BODENPLATTE

Die Bodenplatte wird gemäß den Zeichnungen des AN ausgeführt. Sie enthält alle notwendigen Grundleitungen bis Außenkante Fundament und wird entsprechend den Festsetzungen der Statik mit einer Stärke von ca. 20-30 cm inkl. der notwendigen Bewehrung hergestellt. Die umlaufende Frostschräge ist unbewehrt ca. 80-100 cm tief und ca. 30 cm breit.

Für die Installation werden Leerrohre vorgesehen, sofern die Leitungen nicht vorab verlegt werden konnten oder diese im Estrich installiert werden.

Die Bodenplatte erhält eine umlaufende Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser, inkl. Dämmung. Der sichtbare Bereich muss auch nach Fertigstellung der Außenanlagen als Spritzschutzbereich erhalten bleiben.

WIR SIND GEPRÜFT UND ZERTIFIZIERT NACH



6. AUSSENWÄNDE

Die Außenwände werden in mehrschaliger Holzrahmenbauweise von innen nach außen wie folgt ausgeführt:

Verblendfassade (Fachwerk)

- 1,25 cm Gipsfaserplatte
- 8 cm Installationsebene
- 1,5 cm OSB-Platte
- 20 cm Hauptständerwerk
- 1,6 cm DWD-Platte
- 4 cm Luftschicht
- Fachwerk mit 11,5 cm Verblendstein

Die Stärke der Außenwände beträgt somit mind. 48 cm und richtet sich nach dem Energieausweis, der dieser Baubeschreibung zu Grunde liegt.

Die Installationsebene und die Hauptständerwände werden mit Steicozell zwischen den Traggerüsten (KVH) in den WLG 0,40 oder 0,35 gedämmt. Die lichte Erdgeschossrohbauhöhe beträgt 2,75 m. Die fertige Raumhöhe im EG und OG beträgt 2,50 m.

7. INSTALLATIONSEBENE UND INNENWÄNDE

Alle Außenwände erhalten eine Installationsebene siehe Punkt 6 aus KVH zum Verlegen der Leitungen (die kleiner als 60 mm sind) inkl. Dämmung (Steicoflex). Die Innenwände werden gemäß Statik mit einer Mindeststärke von 10,5 cm inkl. Dämmung (Steicoflex) und beidseitiger Beplankung mit Gipsfaserplatten hergestellt.

Die notwendigen Wohnungstrennwände werden als doppelschalige Wände aus KVH mit beidseitiger Beplankung mit Gipsfaserplatten und innenliegender Dämmung hergestellt. Es werden für beide Wände insgesamt 6-8 Gipsfaserplatten und eine zusätzliche Trennfuge verwendet.

WIR SIND GEPRÜFT UND ZERTIFIZIERT NACH



8. DECKEN

Die Decken werden in folgenden Ausführungen wie folgt von unten nach oben hergestellt:

Decke über EG

- sichtbare Holzbalkendecke
- Profilholzschalung sichtbar
- Aufbeton 4 cm

Die Stärke der Deckenelemente richtet sich nach der Statik. Die Dämmstärken nach dem Energieausweis.

9. FUSSBÖDEN IM EG UND OG

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich mit Randstreifen auf Dämmung (Stärke und WLK gemäß Energieausweis). Der Aufbau von unten nach oben wird wie folgt hergestellt:

Erdgeschoss ca. 20 cm

- Schweißbahn auf Bodenplatte
- Dämmung gemäß Energieausweis
- Folie & Estrich, (evtl. inkl. Zusatzstoffe)
(Belastungsklasse 2,5 kN/m²)
- Bodenbelag gemäß Punkt 13

Obergeschoss ca. 18 cm

- Aufbeton 4 cm auf Profilholzschalung,
- Dämmung gemäß Energieausweis,
- Folie & Estrich, (evtl. inkl. Zusatzstoffe),
(Belastungsklasse 2,5 kN/m²)
- Bodenbelag gemäß Punkt 13

10. FENSTERBÄNKE

Alle Fenster erhalten Innen- und Außenfensterbänke mit einer an den Wandaufbau angepassten Tiefe. Im Innenbereich werden Fensterbänke aus Holz und im Außenbereich aus Zinkblech (Natur) montiert.

WIR SIND GEPRÜFT UND ZERTIFIZIERT NACH



11. DACHSTUHL / DACHEINDECKUNG

Der Dachstuhl wird aus nicht imprägniertem KVH gemäß der Statik im Werk vorgefertigt. Er wird als Pfettendach je nach Haus- bzw. Dachtyp ausgebildet werden. Der Aufbau wird wie folgt von innen nach außen hergestellt:

- Sparrenlage, Stärke gemäß Statik,
- diffusionsoffene und verklebte Unterspannbahn,
- Konterlattung und Lattung imprägniert,
- Dachsteine inkl. Klammern

Die Dacheindeckung erfolgt mit Creaton Tondachsteinen. Bei Flachdächern wird eine Dacheindeckung aus Bitumenschweißbahn verlegt. Die Dachentwässerung wird gemäß Punkt 19 hergestellt.

Die Dachüberstände betragen im Standard 50 cm an den Giebeln und 50 cm an den Traufen und werden mit sichtbaren Sparren ausgebildet. Die Dachüberstände werden mit grundierten Profilholz verkleidet und sichtbar genagelt. Zwischen- und Endbehandlung siehe Punkt 23.

12. DÄMMUNG DES DACHSTUHLS UND DER DACHSCHRÄGEN

Die Balkenlagen (Sparren und Deckenbalken) im ausgebauten Dachgeschoss werden mit Mineralwolle, entsprechend des Energieausweises gedämmt. Der Aufbau von außen nach innen wird wie folgt hergestellt:

- Dämmung in Sparrenlage,
- Dampfbremse,
- Sparschalung,
- Verkleidung mit Gipskartonplatten

Im nicht ausgebauten Dachgeschoss wird die Dämmung in der Decke des obersten bewohnten Raumes verlegt.

WIR SIND GEPRÜFT UND ZERTIFIZIERT NACH



13. FLIESENARBEITEN

Die Fußböden in Bad, WC, HWR, Flur und Küche werden mit feinkeramischen Rechteck-Bodenfliesen verlegt. Die Wände in Bad und WC werden mit feinkeramischen Rechteckfliesen ca. 2m hoch gefliest. In der Küche wird ein Fliesenspiegel von ca. 4m² eingebaut. Der Materialpreis aller Wand- und Bodenfliesen beträgt € 35,00 je qm (Brutto).

14. FENSTER

Alle Fenster und Terrassentüren werden als weiße oder farbige Holzfenster (nach außen öffnend), nach Vorgabe des Energieausweises geliefert und luftdicht nach RAL montiert. Die Verglasung erfolgt 3-fach ($U_G = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$) gemäß Energieausweis für Material und Montage.

15. HAUSTÜRANLAGE

Die Haustür wird in Holz geliefert und nach RAL montiert. Nebeneingangstüren werden mit 1/3 Glas und 2/3 Standardfüllung geliefert. Alle Türen im Haus sind 3-fach verriegelt, inkl. Drückergarnitur, Lichtausschnitt und Sicherheitsschloss.

16. INNENTÜREN

Eingebaut werden Landhaustüren, Farbe nach Wahl des Bauherrn, inkl. Drückergarnitur.

17. TREPPENANLAGE

Die Treppenanlage ins ausgebaute Dachgeschoss, wird als Wangentreppe in Holz, inkl. Handlauf und Geländer sowie notwendiger Brüstung ausgeführt. Sie ist verleimt und farblos lackiert. Es wird ein einseitiges Steigegeländer inkl. Handlauf und Rundsprossen glatt geliefert und montiert.

Zum nichtausgebauten Dachbereich wird eine wärme gedämmte Bodeneinschubtreppe montiert.

WIR SIND GEPRÜFT UND ZERTIFIZIERT NACH



18. ELEKTROINSTALLATION

Die komplette Installation wird nach neuester VDE-Vorschrift und den Anforderungen des zuständigen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Die Hausanschlusskästen und Zähler werden vom örtlichen Energieversorgungsunternehmen im Auftrag des AG geliefert und eingebaut. Die Installation beginnt ab dem Hausanschlusskasten. Die Stromkreise werden mit Automaten gesichert. Die Erdung nach Vorschrift, einschließlich Zählerschrank mit dem erforderlichen Leerfeld und ein Klingeltrafo ist enthalten. Der Zählerschrank wird nach den erforderlichen Zählerplätzen und Einbauautomaten ausgewählt und an der Wand angebracht.

Die Objekte in den Nassräumen sowie das Rohrsystem in Bad und Heizungsraum werden mittels Potentialausgleichsschiene an den Fundamenterder angeschlossen. Alle Leitungen, außer für Carport und Schuppen, werden in der Installationsebene verlegt. Schalter und Steckdosen werden in alpinweiß oder cremeweiß geliefert. Die Ausstattung der Räume wird wie folgt ausgeführt.

Deckenbrennstellen	Wohnzimmer 2x, alle weiteren Räume 1x
Wandbrennstellen	Bad und WC je 1x
Außenbrennstellen	Eingang, Terrasse, Nebeneingang je 1x
Antennensteckdosen	alle Wohn- und Schlafräume (ohne Einsatz)
Schaltungen	Serienschaltungen im Wohnzimmer, Bad und WC je 1x Wechselschaltungen Flur EG, OG und Treppe je 1x Ausschaltungen in allen weiteren Räumen je 1x
Steckdosen	45 Einzeldosen zur freien Verfügung je 1 x für Geschirrspüler, Abzugshaube, Kühlschrank und E-Herd
Sonstiges	1 Klingelanlage 1 Telefonsteckdose 1 Trocknersteckdose 1 Waschmaschinensteckdose

WIR SIND GEPRÜFT UND ZERTIFIZIERT NACH



Anschlüsse für Heizung und Solar separat im HWR
Anschlussleitung für Carport auf Rolle im Leerrohr

Anschlüsse für elektrische Rollläden, Raffstoranlagen, Dachfenster, Multimediaanlagen oder alle weiteren nicht aufgelisteten Arbeiten werden nach Angebot gesondert berechnet.

19. KLEMPNERARBEITEN

Die Grundleitungen (PVC-Abflussrohre) werden im Sandbett unterhalb der Sohlplatte, auf dem kürzesten Weg zur Außenkante der Außenwände verlegt. Die Dachentwässerung erfolgt über halbrunde, vorgehängte Dachrinnen. Die Fallrohre werden bis Oberkante Terrain geführt. Dachentwässerung in Zinkblech.

20. SANITÄRINSTALLATION

Das Haus erhält je nach Grundrissmöglichkeit ein Vollbad und ein Gäste-WC. Diese werden mit Sanitärobjekten der Firma Ideal Standard ausgestattet. Es sind Anschlüsse für Spüle, Geschirrspüler, Waschmaschine, Wäschetrockner, Dunstabzugshaube und eine Außenzapfstelle mit Entleerungsleitung enthalten. Es werden folgende Einrichtungsgegenstände inkl. Einhandmischbatterien der Marke Ideal Standard, Serie Vito als Aufputzarmatur installiert:

Bad

- Waschbecken ca. 60 cm (Connect Air)
- Wanne aus Acryl 170/75 cm (Körperformbadewanne Connect Air)
- wandhängendes WC (Wandtiefspül-WC Connect Air)
- ebenerdige Dusche 90x90 cm (Ultra-Flat S) inkl. Brausearmatur (Idealrain Handbrause) und Duschtrennung aus Trockenbau inkl. Ablagefach oder Glas

Gäste-WC

- Waschbecken ca. 45 cm (Connect Air)
- wandhängendes WC (Wandtiefspül-WC Connect Air)
- ggf. ebenerdige Dusche 90x90 cm (Ultra-Flat) inkl. Brausearmatur (Idealrain Handbrause) und Duschtrennung aus Trockenbau inkl. Ablagefach oder Glas

WIR SIND GEPRÜFT UND ZERTIFIZIERT NACH



21. HEIZUNGSANLAGE

Die Heizungsanlage wird als Luftwärmepumpe geplant und inkl. aller Anschlüsse, Fußbodenheizung und einem Handtuchheizkörper eingebaut. Es werden Markengeräte von Buderus inkl. integrierter Warmwasserbereitung eingesetzt. Die Heizung verfügt über eine witterungsgeführte Regelung. Alle Räume erhalten je ein Raumthermostat, mit dem sie sich über die einzelnen Heizkreise steuern lassen. Abstellräume, Spitzboden und der HWR erhalten keine Heizung.

22. KAMINZUG

Im Standard des Individual-Hauses ist ein Kaminzug enthalten, dieser wird wie folgt ausgeführt:

- Kaminzug gemauert mit Durchmesser 16-18 cm,
- Reinigungsöffnung im Wohnraum oder Dachboden nach Vorgabe des Schornsteinfegers,
- Rauchrohröffnung und -höhe nach Vorgabe des AG,
- Verkleidung mit Trockenbauplatten,
- Zuluft über 150 mm Zuluftrohr unter der Bodenplatte,
- Dachausstiegsfenster ungedämmt im Dachboden,
- Stand- und Trittsteine sofern notwendig.

Zusätzliche Wanddurchführungen, Kaminzüge außerhalb des Hauses usw. werden nach Aufwand abgerechnet.

23. MALER- UND BODENBELAGSARBEITEN

Alle Wände im EG, OG und ggf. DG werden in der Qualität Q2 vom Trockenbauer gespachtelt und geschliffen.

Die Malerarbeiten werden wie folgt ausgeführt:

- Die sichtbaren Holzbalkendecken werden weiß lasiert.
- Die Wände werden feingespachtelt, grundiert, mit Malervlies tapeziert und gestrichen.

WIR SIND GEPRÜFT UND ZERTIFIZIERT NACH



Die Bodenbelagsarbeiten in allen Räumen werden wie folgt ausgeführt:

- Die Fußböden in allen Räumen erhalten Designbeläge nach Musterauswahl durch den Käufer. Der Materialpreis je m² beträgt 30,00 € inkl. MwSt. Alternativ können verschiedene 3-Schichtdielen nach Preisabsprache gewählt werden.

Alle Holzaußenbauteile werden vom Werk grundiert geliefert und vor Ort endbehandelt.

24. SONDERAUSSTATTUNG

- EFH komplett bezugsfertig,
- Fachwerk außen aus Eiche,
- Holzfenster nach außen öffnend,
- Fachwerk innen zum Teil sichtbar,
- sichtbare Holzbalkendecken,
- Heizung über Wärmepumpen,
- Doppelcarport inkl. Schuppen,
- Pflasterarbeiten für Zuwegung, Carport und Terrasse,
- ökologische Dämmung in allen Innen- u. Außenwänden,
- Außenanlagen inkl. Einfriedung mit Feldsteinen und Bepflanzung nach Vorgabe des AN,
- Terrassen aus Lärchenholz auf Eichenkonstruktion

25. EIGENLEISTUNGEN

- keine

Kröpelin, 04.01.2022

.....
der AN/Unternehmer

.....
der Bauherr

.....
der Ehegatte des Bauherrn

WIR SIND GEPRÜFT UND ZERTIFIZIERT NACH

