

# Bau- und Leistungsbeschreibung

## Bau und Leistungsbeschreibung für ein KfW-40-Effizienzhaus

Wir planen mit Ihnen gemeinsam Ihr individuelles Haus unter Berücksichtigung die gültigen Anforderungen der DIN Normen. Wir bieten Ihnen ein niedriges Energiehaus KfW 40. Das Haus wird ein Energieausweis über die energetische Qualität des Gebäudes bekommen. Die hochwertige Wärmedämmung Ihres Hauses sichert Ihnen **dauerhaft niedrige Heizkosten**.

Eine Luftwärmepumpe der Firma Viessmann wird eingebaut.

### Planung

- **Grundstückbesichtigung**  
Zur Gesamtbeurteilung der Grundstückssituation wird einen Termin von Ort vereinbart.  
Baurechtliche Anforderungen und die Straßenanbindungen werden geprüft.  
Ihr Haus wird optimal geplant.
- **Entwurfsplan**  
Ein individueller Plan wird durch unseren Architekt erstellt. Grundrisse, Ansichten, Schnitte werden in Maßstab 1:1000 zur Verfügung gestellt. In der Planungsphase werden die entsprechende baurechtliche Voraussetzungen mit der Baubehörde geklärt.
- **Statik und Wärmeschutz**  
Sobald der endgültige Plan zur Verfügung steht, werden unsere Ingenieure die statische Berechnungen und ein Wärmeschutznachweis mit Energiepass erstellt.  
Auch ein Schallschutznachweis, falls erforderlich, können wir Ihnen gerne anbieten.  
Der Schallschutznachweis ist nicht im Vertrag enthalten.
- **Bauantragsunterlagen**  
Unser Architekt wird den Bauantrag vorbereiten und bis zur Baugenehmigung den Prozess verfolgen. Unser Architekt und ein erfahrener Bauleiter werden Ihnen während der gesamten Bauzeit zur Verfügung gestellt.  
Folgende Unterlagen werden durch den Architekt erstellt:  
Bauantrag  
Wohn – und Nutzflächenberechnung  
Entwässerungsplan  
Berechnung des Raumes (Kubatur)  
Behördliche Baubeschreibung zum Bauantrag  
Statik  
Wärmeschutznachweis
- **Behördengebühren**  
Die Baubehördengebühren, z.B. für die Beschaffung einer Flurkarte, Eigentümerangaben der Nachbargrundstücke, Eigentumsnachweise, behördliche Stellungnahmen zur Erschließung, Erteilung der Baugenehmigung und die Durchführung der Abnahmen sind im Preis nicht enthalten.  
Die Einmessung des Grundstücks durch das Katasteramt sowie eventuell erforderliche Bodenuntersuchungen sind im Preis nicht enthalten. Alle erforderliche Unterlagen werden im Namen und auf Rechnung des Auftraggebers beantragt. Alle zur Einmessung und Auswinkelung des Baukörpers notwendigen Grenzsteine müssen vermessen, sichtbar und zugänglich sein.
- **Vermessung**  
Die Erstellung des Lage- und Höhenplanes zum Bauantrag und die Einmessung der Gebäudehauptachsen (Grob- und Feinabsteckung) sind im Preis enthalten.

## Bau- und Leistungsbeschreibung

- **Ausführungsplanung**  
Um den Abnahmetermin zu gewährleisten, werden alle Arbeiten nach Plan geführt. Die von Ihnen gewünschte Planänderungen oder Ergänzungen werden gerne gegen Vergütung ausgeführt. Solche Änderungen können jedoch zur Verschiebung der geplanten Abnahme führen.
- **Versicherung**  
Eine Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflichtversicherung wird abgeschlossen.  
Diese sichert Sie gegen Schaden wie z.B.:  
Fahrlässige oder mutwillige Beschädigung durch Dritte  
Höhere Gewalt und Naturkatastrophen  
Diebstahl von eingebauten Objekten  
Schutz vor Haftpflichtansprüchen Dritter.

### Baustelleneinrichtung

- **Baustelleneinrichtung**  
Das Bauvorhaben wird abgesteckt, das Schnürgerüst wird aufgestellt. Die Höhe des Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird mit dem Auftraggeber, unter Berücksichtigung der Baugenehmigung, festgelegt.  
Ein Wasserhydrant, ein Stromkasten, eine WC-Kabine werden vom Auftragnehmer gestellt und bezahlt. Die Verbrauchskosten werden auch durch den Auftragnehmer bezahlt.  
Die Anschlussmöglichkeiten müssen im Umkreis von 50 Meter zur Baustelle ohne spezielle Maßnahmen zugänglich sein.
- **Bauschuttentsorgung**  
Der aus den beauftragten Leistungen Bauschutt wird entsorgt.  
Die Kosten übernimmt der Auftragnehmer.
- **Zufahrt zur Baustelle**  
Die Zufahrt wird vom Auftraggeber so hergestellt, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht vom 40 t befahren werden kann. Es darf kein drückendes Wasser oder Schichtwasser über die Baugrubensohle vorhanden sein.
- **Wasserhaltung und Bodentragfähigkeit**  
Eine eventuell erforderliche Wasserhaltung, Grundwasserabsenkung, Drainage oder wenn der Boden eine geringe Tragfähigkeit aufweist, können zur Mehraufwendungen führen. Solche Arbeiten sind nicht im Preis enthalten und werden nach Aufwand abgerechnet. Vom Auftraggeber ist für eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Baustellenabspernung während der gesamten Bauzeit Sorge zu tragen.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

## Erdarbeiten und Fundamentplatte

- **Erdarbeiten**  
Im Bereich des Gebäudes wird der Mutterboden bis zur einer Tiefe von max. 30 cm entfernt. Der Mutterboden wird seitlich auf dem Grundstück gelagert.  
Bei höher bzw. tiefer gelegtem Gelände oder einer dicken Mutterbodenschicht werden die Mehraufwendungen gesondert abgerechnet.
- **Entwässerung**  
Sämtliche Schmutzwasserleitungen werden bis zur Außenkante des Gebäudes geführt. Die Dachentwässerung beinhaltet die Fallleitung bis zum vorhandenen Erdreich.
- **Hausanschlüsse**  
Die Anschlüsse an die öffentlichen Wasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen sind nicht im Preis enthalten.
- **Streifenfundamente und Fundamentplatte** (eine Skizze ist beigefügt)  
Die Bodenplatte wird nach statischen Erfordernissen erstellt. Die Höhe des Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird mit dem Bauherrn (unter Berücksichtigung der Baugenehmigung) festgelegt.  
Streifenfundamente und Fundamentplatte werden aus WU-Beton C 25/30 gemäß der statischen Berechnung hergestellt. Unter Sohle wird eine Dämmung aus XPS Styrodur 10 cm stark eingebaut. Die Fundamentplatte wird von außen gegen Feuchtigkeit abgedichtet.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

## Baubeschreibung des Hauses

- **Außenwände und Fassade** (eine Skizze ist beigelegt)  
Fasadenputz Silikaputz Ceresit  
Zementschicht  
Platte STEICOprotect 100mm  
Massivholz-Holzriegel STEICOWall + Platte STEICOflex 160 mm  
OSB Platte 22 mm  
Holzriegel + Platte STEICOflex 50 mm  
Dampfbremse  
Gipskartonplatte 12,50 mm
- **Innenwände** (eine Skizze ist beigelegt)  
Gipskartonplatte 12,50 mm  
OSB-Platte 12 mm  
Massivholz-Holzriegel + Platte STEICOflex 100 mm  
OSB-Platte 12 mm  
Gipskartonplatte 12,50 mm
- **Decke über dem Erdgeschoss** (von unten nach oben) (eine Skizze ist beigelegt)  
Gipskartonplatte 12,50 mm  
Holzriegel mm (der Einbau laut Statik)  
Dampfsperre  
Massivholz-Holzriegel STEICOjoist 220 mm + Platte STEICOflex 100 mm  
OSB Platte 22 mm
- **Decke über dem Obergeschoss** (von unten nach oben) (eine Skizze ist beigelegt)  
Gipskartonplatte 12,50 mm  
Holzriegel mm (der Einbau laut Statik)  
Dampfsperre  
Massivholz-Holzriegel STEICOjoist 220 mm + Platte STEICOflex 100 mm  
OSB Platte 22 mm
- **Dachstuhl**  
Engobierte Tondachziegel Röben Typ Monza Plus, Farbe Anthrazit  
Holzriegel  
Dampfbremse  
Massivholz-Holzriegel + Platte STEICOflex 160 mm (der Einbau laut Statik)  
Dampfbremse

### Dachpfannen

Im Preis enthalten sind engobierte Tondachziegel der Firma Röben - reine Keramikziegel, ohne Zement, ohne Bindemittel. Die Farben sind als flüssiger Tonschlicker aufgetragen und fest in den Zielgel eingebraut was lange Sauberkeit garantiert.

- **Dachentwässerung**

Die Dachrinnen werden aus Stahlzink Ruukki, als halbrunde, vorgehängte Rinne, einschließlich aller erforderlichen Formteile, installiert. Die Fallrohre werden bis zum vorhandenen Terrain in gleicher Materialform gerührt und mit einem Auslaufbogen versehen.

Die im Entwurf dargestellten Wandstärken werden nach Vorliegen der Statik den Erfordernissen angepasst.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

## Elektrotechnik

- **Elektroinstallation**  
Die Elektroinstallation beginnt ab dem Hausanschlusskasten im Gebäude und wird fachgerecht von unserem Fachleuten ausgeführt. Die Erdung erfolgt über ein Erdungsband im Fundament und eine Potentialausgleichsschiene.
- **Leitungsinstallationen**  
Die Elektroleitungen werden unter Putz in Leerrohren verlegt.  
Der Aufputzverteilerkasten wird im Hausanschlussraum installiert.
- **Schalter und Steckdosen**  
Die Schalter und Steckdosenabdeckungen werden in einem weißen Flächenschalterprogramm deutscher Hersteller wie Opus oder Gira ausgeführt. Die Lage der Schalter und Steckdosen sowie die Leuchten – Anschlüsse erfolgen nach Abstimmung mit Bauherren.

### Erdgeschoss

#### Wohnen / Essen / Küche

Ausschaltung für 1 Brennstelle	2 Stück
Wechselschaltung für 1 Brennstelle	1 Stück
Steckdose	8 Stück
Anschluss für TV	1 Stück
Anschluss für Telefon	1 Stück
Doppelnetzwerkdose inkl. Kabel CAT 7 (alternativ)	
Steckdose	8 Stück
Anschluss für Elektro - Herd	1 Stück
Anschluss für Geschirrautomat	1 Stück
Anschluss für Backofen	1 Stück
Anschluss für Microwelle	1 Stück
Raumthermostat auf Putz, super flach	2 Stück
Anschluss für Jalousien	5 Stück

#### Gäste / Arbeitszimmer

Ausschaltung für 1 Brennstelle	1 Stück
Steckdose	4 Stück
Anschluss für TV	1 Stück
Doppelnetzwerkdose inkl. Kabel CAT 7 (alternativ)	
Anschluss für Jalousien	1 Stück
Raumthermostat auf Putz, super flach	1 Stück

#### Treppen / Diele

Wechselschaltung für 2 Brennstellen	1 Stück
Kreuzschaltung für 1 Brennstelle	1 Stück
Steckdose	1 Stück
Raumthermostat auf Putz, super flach	1 Stück

#### Terrasse

Auslass f. Außenleuchte mit Kontrollschalter von innen	1 Stück
Außensteckdose mit Kontrolle von innen	1 Stück

## Bau- und Leistungsbeschreibung

### Eingang

Auslass für Außenleuchte  
mit integrierten Bewegungsmelder 1 Stück

Klingelanlage bestehend aus: mechanischer  
2-Klang-Gong, Klingeltrafo und Klingeldrucker  
(aus Plastik, weiß) 1 Stück

### Gäste WC

Kontrollschaltung für 1 Brennstelle 1 Stück

Steckdose 1 Stück

Anschluss für Jalousien 1 Stück

### HWR

Ausschaltung für 1 Brennstelle 1 Stück

Steckdose 1 Stück

Anschluss für WM und TR 2 Stück

Anschluss f. Luftwärmepumpe 1 Stück

Zählerschrank für 1 FH mit Luftwärmepumpe 1 Stück

### Dachgeschoss

#### Schlafzimmer

Ausschaltung für 1 Brennstelle 1 Stück

Steckdose 4 Stück

Anschluss für TV 1 Stück

Doppelnetzwerkdose inkl. Kabel CAT 7 (alternativ)

Anschluss für Jalousien 2 Stück

Raumthermostat auf Putz, super flach 1 Stück

#### Kind 1

Ausschaltung für 1 Brennstelle 1 Stück

Steckdose 4 Stück

Anschluss für TV 1 Stück

Doppelnetzwerkdose inkl. Kabel CAT 7 (alternativ)

Anschluss für Jalousien 2 Stück

Raumthermostat auf Putz, super flach 1 Stück

#### Kind 2

Ausschaltung für 1 Brennstelle 1 Stück

Steckdose 4 Stück

Anschluss für TV 1 Stück

Doppelnetzwerkdose inkl. Kabel CAT 7 (alternativ)

Anschluss für Jalousien 2 Stück

Raumthermostat auf Putz, super flach 1 Stück

#### Bad

Kontrollschaltung für 1 Brennstelle 1 Stück

Wandauslass mit Schalter 1 Stück

Steckdose 1 Stück

Anschluss für Jalousien 1 Stück

Raumthermostat auf Putz, super flach 1 Stück

#### Abstellraum

Ausschaltung für 1 Brennstelle 1 Stück

Steckdose 1 Stück

#### Diele

Kreuzschaltung für 1 Brennstelle 1 Stück

Steckdose 1 Stück

*Lampen und Leuchten innerhalb und außerhalb des Gebäudes gehören nicht zum Festpreis.*

## Bau- und Leistungsbeschreibung

- **Brandschutz**  
Falls im Vertrag vereinbart, wird das Haus mit batteriebetriebenen, vom Netz unabhängigen Rauchmeldern, ausgestattet. In jedem Wohngeschoss erfolgt die Installation zentral im Flurbereich.
- **Netzwerk**  
Falls im Vertrag vereinbart, wird eine CAT 7 Verkabelung geplant.  
Damit eine moderne Netzwerkverkabelung wird eingebaut.

### Heizungstechnik

- **Luftwärmepumpe**  
Eine Luftwärmepumpe Vitocal 222 von der Firma Viessmann wird eingebaut.  
Die Luftwärmepumpe garantiert eine nachhaltige und umweltfreundliche Lösung, die den Verbrauch fossiler Brennstoffe und klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren lässt.  
Die Anlage ist automatisch, von Außentemperatur abhängig gesteuert, arbeitet sehr geräuscharm.  
Die Pumpe garantiert Ihnen ein energiesparendes und hochwertiges Heizungssystem.
- **Fußbodenheizung**  
Eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung wird eingebaut. Alle Wohn- und Aufenthaltsräume werden mit einer Aufputz-Raumtermostat ausgestattet.
- **Schornstein**  
Die Luftwärmepumpe benötigt keinen Schornstein.

### Sanitärinstallationen

- **Leitungsinstallationen**  
Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Kupfer- Kunststoff- oder Aluminiumverbundrohren. Warmwasserleitungen werden wärmeisoliert.
- **Sanitäre Einrichtungen**
- Eine hochwertige, weiße Sanitärobjekte der Markenhersteller Keramag, Seria Renova Nr. 1 Plan werden angeboten.

Erdgeschoss

#### Gäste WC

- Waschtisch

Keramag Handwaschbecken Renova Nr. 1 Plan 272150 500 x 380 mm weiß

HG Waschtischmischer 70 Logis chrom

- WC Anlage

Keramag Wand Tiefspül-WC Renova Nr. 1 Plan 202150 weiß

(wandhängendes WC mit Unterputz-Einbauspülkasten)

Keramag WC-Sitz mit Deckel Renova Nr. 1 Plan 572110 weiß, Scharniere Edelstahl

- Dusche

Brausewanne flach 90 x 90 x 3 cm, weiß, ohne Kabine

Brausengarnitur Croma 100 Vario m Stange 90 cm HB4 u. Schlauch verchromt Hansgr.

## Bau- und Leistungsbeschreibung

Obergeschoss

### Bad

- Waschtisch

Keramag Waschtisch Renova Nr. 1 Plan 222265 65 cm weiß

HG Waschtischmischer 100 Logis chrom

- WC Anlage

Keramag Wand Tiefspül-WC Renova Nr. 1 Plan 202150 weiß

(wandhängendes WC mit Unterputz-Einbauspülkasten)

Keramag WC-Sitz mit Deckel Renova Nr. 1 Plan 572110 weiß Scharniere Edelstahl

- Bidet Anlage

Keramag Wandbidet Renova Nr. 1 Plan Neu weiß

(wandhängendes Bidet mit Unterputz-Installation)

HG Bidetmischer Logis chrom

- Badewanne Anlage

Saniform Plus E-Wanne o. Füße 170 cm x 75 cm, weiß

HG Wannemischer Unterputz Logis Fertigset chrom

Brausegarnitur Croma 100 Vario mit Wandhalterung u. Schlauch 125 cm verchromt Hansgr

- Dusche

Brausewanne flach 90 c, x 90 cm, weiß, ohne Kabine

Brausengarnitur Croma 100 Vario m Stange 90 cm HB4 u. Schlauch verchromt Hansgr.

### Estrich

In allen Wohngeschossen wird ein schwimmender Zementestrich CT C 20 auf Wärme – und Trittschalldämmung ausgestattet. Die Wärme- und Trittschalldämmung garantiert Heiz- und Schallschutztrennung beiden Geschossen.

### Ausbau

- **Innenputz**

Die Gipskartonplatten werden in Qualitätsstufe Q3 gespachtelt. Nach Fertigstellung unserer Arbeiten kann nicht nur mit Malerarbeiten, aber auch mit Tapetenarbeiten begonnen werden. Innenputz- und Gipskartonarbeiten in der Oberflächenqualität Q3 sind geeignet zur Weiterbearbeitung mit fein strukturierten Tapeten, matten Anstrichen, die mit einer kurzhaarigen Fellrolle aufgebracht oder Airless gespritzt werden und Finishputzen mit einer Körnung von weniger als 1mm Korngröße. Noch eventuell erforderliche Feinspachtelung oder Grundierung ist im Preis nicht enthalten.

- **Fenster und Terrassentüren**

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss wird die gesamte Fensterfläche gemäß den Mindestanforderungen der Baubehörde berechnet. Für eventuell größere Fensterfläche werden die Kosten separat in Rechnung gestellt.

Es werden Kunststoffenster Profil Veka oder gleichwertig weiß eingebaut. Die Fenster werden mit einer energiesparenden 3-fach Verglasung mit einem U-Wert von 0,7 W/m<sup>2</sup>/K eingebaut. Alle Fenster erhalten abschließbare Fenstergriffe sowie Pilzzapfen zur Aushebelsicherung. Umlaufend erhalten sie witterungsbeständige Lippendichtungen. Zur Bedienung erhalten die Fenster Einhand-Dreh-Kippenbeschläge.

Im Fensterrahmen werden die Aereco Abluftelemente eingebaut.

Fensterrahmen können in einer breiten Palette von 40 Farbfolien, gegen Mehrpreis, angeboten sein. Bodentiefe Fensterelemente im Obergeschoss und Spitzboden sind ohne Absturzsicherung angeboten.

## Bau- und Leistungsbeschreibung

- **Rolläden**  
Alle Fenstern werden mit Kunststoffrolläden in Weiß (26 Farbtonnen, gegen Mehrpreis, zur Wahl) ausgestattet. Alle Rolläden werden mit Elektroantrieb ausgestattet.  
Keine Rolläden werden in Sonderfenster wie z.B. Dreieckfenster, Ganzglaserker, Dachflächenfenster, Spitzbodenfenster und Treppenhausfenster eingebaut.
- **Fensterbänke**  
Außenfensterbänke sind aus Naturstein ca. 2 cm stark eingebaut.  
Der Überstand zur Wandoberfläche beträgt maximal ca. 3 cm.  
Innenfensterbänke sind aus Kunststein ca. 2 cm stark eingebaut.  
Der Überstand zur Wandoberfläche beträgt maximal ca. 3 cm.  
Terrassenaustrittstufen bzw. sämtliche bodentiefe Fenster sowie Dachflächfenster erhalten keine Fensterbänke. Im Bad und WC werden keine Fensterbänke eingebaut.
- **Haustür**  
Die Hauseingangstür des Herstellers Dierre, besteht aus Kunststoff, mit fünffach-Verriegelung, Falzen und Dichtungen und erhält ein Sicherheitspaket mit Sicherheitszylinderschloss. Türgriff aus Edelstahl, matt, Länge 1000 mm. Zur Auswahl stehen eine Vielzahl verschiedener Haustürfüllungen.
- **Hauseingangstufe**  
Falls im Vertrag vereinbart, das Eingangspodest wird aus Stahlbeton bis maximal 3 Stufen Höhe ohne Belag hergestellt. Nach Wunsch kann auch der Belag angeboten werden.
- **Innentüren**  
Falls im Vertrag vereinbart, die Innentüren werden aus hochwertigen Werkstoffen der Firma Huga angeboten. Im Standard sind mehrere Farbtonne zur Auswahl gestellt. Auch Türgarnituren aus Edelstahl werden in mehreren Formen angeboten.
- **Treppen**  
Holzart  
Als Standard werden Ihnen eine Treppe aus Massivholz (kein Parkettholz) **aus verschiedenen Holzarten** angeboten:  
aus Massivholz Buche  
aus Massivholz Eiche  
aus Massivholz Esche  
aus Massivholz Ahorn  
aus Massivholz Birken  
Auch als Standard werden auch verschiedene Farbe (dunkle Beize und weißer Lack) angeboten.  
**Treppenart**  
Als Standard werden Ihnen die Treppe **in verschiedenen Treppenvariationen** angeboten:  
als Freitragende Treppe  
als Faltwerktreppe  
als Wangen/Bolzentreppe  
als Wangen/Wangentreppe  
als offene oder geschlossene Treppe, mit verschiedenen Pfosten, Handläufe und Stäbe  
auch mit Reling - und Glasgeländer.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

## Raumausstattung

- **Malerarbeiten**  
Malerarbeiten sind im Preis nicht enthalten.
- **Fliesenarbeiten**  
Fliesenarbeiten sind im Preis nicht enthalten.
- **Bodenbeläge**  
Bodenbeläge sind im Preis nicht enthalten.
- **Garten, Pflasterarbeiten und Terrassenarbeiten**  
Garten und Pflasterarbeiten und Terrassenarbeiten sind im Preis nicht enthalten.