

# Bau- und Leistungsbeschreibung

*Schlüter Bauregie SB GmbH & Co KG – Hellwege Allee 2 – 21698 Harsefeld – 041648144 18*

## Inhaltsverzeichnis der Bau- und Leistungsbeschreibung

1.	Bauantrag	3
2.	Baustelleneinrichtung	3
3.	Erdarbeiten	4
4.	Fundamente	5
5.	Sohlplatte	5
6.	Kellergeschoss (optional)	5 – 7
7.	Mauerwerk / Innenputz	7 – 8
8.	Erdgeschossdecke	8
9.	Dachstuhl	9
10.	Trockenbau	10
11.	Dacheindeckung	11
12.	Klempnerarbeiten	11
13.	Treppen	12
14.	Fenster / Türen	13
15.	Fensterbänke	14
16.	Heizungsanlage / Lüftung / Wärmepumpe	15
17.	Sanitärinstallationen	16 – 17
18.	Elektroinstallation	18 - 19
19.	Fliesen	20
20.	Fußböden – Bodenbelag	21
21.	Maler- Tapezier- und Spachtelarbeiten	22
22.	Außenanlagen	22
23.	Eigenleistung	23
24.	Versicherung	23
25.	Bürgschaften	23
26.	Gewährleistung	24
27.	Allgemeines	24 - 25

## 1. Bauantrag

- Alle erforderlichen Bauzeichnungen und Berechnungen für den Bauantrag einschließlich der statischen Berechnung und der Energiebedarfsberechnung werden von *Schlüter Bauregie SB GmbH & Co. KG* (nachfolgend Auftragnehmer genannt) erstellt und zur weiteren Bearbeitung in digitaler Form an die zuständige Baubehörde und an die Bauherren (nachfolgend Auftraggeber genannt) übersandt.
  - Die Gebühren für die Katasterunterlagen, die Flurkarte, die Bescheinigung zur Einmessung, die Baugenehmigung, die Schornsteinfegerabnahmen oder sämtlicher anderer Abnahmen (Prüfstatiker und TÜV bei Notwendigkeit) gehen zu Lasten des Auftraggebers. Baugrunduntersuchungen werden, wenn erforderlich, ebenfalls zu Lasten des Auftraggebers durchgeführt. Alternativ können diese, unter Anrechnung der Kosten, auch in unsere Leistungen mit aufgenommen werden.
  - Sämtliche Zuarbeiten für Anträge öffentlicher Mittel werden vom Auftragnehmer erledigt.
- 

## 2. Baustelleneinrichtung

- Das Auswinkeln (Schnurböcke setzen) und Einrichten der Baustelle wird durch den Auftragnehmer veranlasst und ist im Festpreis enthalten.
- Das Einmessen des Baukörpers bzw. der Grundstücksgrenzen ebenso die Höhenfestlegung des Baukörpers, erfolgt durch einen Vermesser zu Lasten des Auftraggebers, (wenn erforderlich)
- Falls bereits Grenzsteine auf Ihrem Grundstück vorhanden sind, sind diese durch den Auftraggeber freizulegen und nachzuweisen.
- Es wird ein ebenes Grundstück und eine mit schwerem LKW (40 t) befahrbare Zufahrt (Baustraße) bis zur Baugrube bzw. Baustelle vorausgesetzt.
- Es müssen ausreichend Lagerungsmöglichkeiten (Platz auf Grundstück) für Material und Geräte vorhanden sein.
- Die Kosten für Einrichtung und Verbrauch von Bauwasser und Baustrom sowie Energieverbrauch zur Beheizung des Bauprojektes, während der Bauzeit sind vom Auftraggeber zu tragen. Ein Baustromkasten kann beim Elektroinstallateur für die Bauphase gemietet werden.
- Die Antragstellung für Baustrom und Bauwasser erledigen wir für Sie. Sie unterschreiben nur die Anträge und senden diese zurück.
- Die Baustelleneinrichtung schließt den Auf- und Abbau der Gerüste sowie die Vorhaltung einer Mobiltoilette ein.
- Die Entsorgung von Bauschutt, der durch Leistungen des Auftragnehmers entsteht, ist im Leistungsumfang enthalten.

---

### 3. Erdarbeiten

- Der Oberboden (Bodenklasse 1-4) im Bereich des Baukörpers wird mit einer max. Stärke bis 30 cm abgeschoben und seitlich gelagert. Fehlender Boden wird auf Kosten des Auftraggebers angefahren und eingebaut. Der überschüssige Boden steht dem Auftraggeber zur weiteren Verwendung zur Verfügung.
- *Wohnhaus ohne Keller:*
  - Ausheben der Fundamentgräben und seitliche Lagerung des Aushubs.
  - **Eine bis 30 cm dicke Sandpolsterschicht unter der Erdgeschosssohle ist im Preis enthalten.**
- *Wohnhaus mit Keller:*
  - Ausheben der Baugrube und seitliche Lagerung des Aushubs.
  - Anfüllen des Arbeitsraumes mit dem vorhandenen Boden.
  - **Eine bis 10 cm dicke Sandpolsterschicht unter der Kellersohle ist im Preis enthalten.**
- Der Auftraggeber stellt ein aussagekräftiges Bodengutachten (kann auf Wunsch auch durch den Auftragnehmer beauftragt werden) mit statischer Gründungsempfehlung zur Verfügung. Die sich in der Auswertung ergebenden möglichen Mehrkosten für die Gründung werden in einem gesonderten Angebot (Nachtragsangebot) dargestellt.
- Grundsätzlich wird von nicht kontaminierten Böden ausgegangen.
- Der Auftraggeber ist für die Baufreiheit auf dem Grundstück zuständig, d. h. Bäume, Büsche, Fundamentreste und sonstige Hindernisse im unmittelbaren Baustellenbereich sind auf Kosten des Auftraggebers zu entfernen.
- Die sich für spezielle Lagen (z. B. Hanglage, Senke, etc.) ergebenden möglichen Mehrkosten werden in einem gesonderten Angebot dargestellt.
- Eine Drainage ist nicht Angebotsbestandteil, kann aber bei Notwendigkeit (z. B. drückendes Wasser) mit angeboten werden.

---

## 4. Fundamente

- Stahlbetonfundamente werden gemäß statischer Berechnung frostfrei ausgeführt. Voraussetzung für den anstehenden Boden ist ein aufnehmbarer Sohldruck von mind.  $\sigma_{zul} = 150\text{kN/m}^2$  (charakteristisch) bzw. der Bemessungswert des Sohlwiderstandes muss einen Wert von  $\sigma_{R,d} = 210\text{kN/m}^2$  aufweisen. Die Frostfreiheit wird mit 80cm Tiefe zugrunde gelegt.

---

## 5. Sohlplatte

- Stahlbetonplatte gemäß statischer Berechnung aus wasserundurchlässigem Beton, C 25/30. Aufnehmbarer Sohldruck (siehe Fundamente)
- **Effizienzhaus 55** - Unter der Sohlplatte wird als Sauberkeitsschicht auf dem Sandpolster eine Noppenbahn verlegt.
- **Effizienzhaus 40** - Unter der Sohlplatte wird als Sauberkeitsschicht auf dem Sandpolster 60 mm Perimeterdämmung verlegt.
- Oberhalb der Sohlplatte wird eine Abdichtung mit einer Bitumenschweißbahn angeordnet. (nur bei Wohnräumen)

---

## 6. Kellergeschoss (Optional)

- *Kellerwände und Kellerdecke*
- Lichte Rohbauhöhe:  
2,25 m bei Ausführung mit Stahlbetonaußenwänden,  
2,25 m bei Ausführung mit Außenwänden aus Porenbeton oder Kalksandstein.
- Außenwände aus Stahlbeton,  $d = 30\text{ cm}$ , aus Filigrandoppelwänden mit Füllung aus wasserundurchlässigem Beton, C 25/30. Verspachtelte Stoßfugen Q 2.
- Alternativ (gegen Aufpreis): Außenwände aus Porenbeton oder Kalksandstein (wahlweise),  $d = 30\text{ cm}$  bzw.  $36,5\text{ cm}$ .

- Die Fugen der Kalksandsteine sind dichtgewischt (Wischputz).  
Isolierung gem. DIN 18533 gegen nicht drückendes Wasser als Dickbeschichtung.  
Bei in Dünnbett verklebten Steinen entfällt der Wischputz.
- Innenwände aus Kalksandsteinen, Fugen dichtgewischt (Wischputz).  
Bei in Dünnbett verklebten Steinen entfällt der Wischputz.
- Beim Kalksandsteinmauerwerk (Innen- u. Außenmauerwerk) wird die 1. Schicht in Porenbeton ausgeführt. (Wärmeschutz)
- Decke aus Betonfiligranplatten, Unterseite in Sichtbeton mit verspachtelten Stoßfugen Q 2.
- *Sohlplatte*
  - Stahlbetonsohlplatte gem. statischer Berechnung aus wasserundurchlässigem Beton C 25/30. Zulässiger Bodendruck mind. 0.15 MN/m<sup>2</sup>. Aufnehmbarer Sohldruck (siehe Fundamente)
  - Unter der Sohlplatte wird als Sauberkeitsschicht eine Noppenbahn verlegt.
- *Kellerinnentreppe:*
  - Betontreppe mit Fliesenbelag gemauertem Treppenauge u. Wange. Handlauf aus Holz.
- *Kelleraußentreppe (Optional):*
  - Wände aus Stahlbeton (Ausführung wie Kelleraußenwände), mit Verklinkerung (Riemchen im Bereich der Kelleraußenwand) oder Putz (analog Erdgeschoss).  
Stufen als Betonwinkelstufen (Fertigteile), ca. 1,00 m breit. Brüstungsgeländer verzinkt, bestehend aus Ober- und Untergurt sowie senkrechten Stäben; verzinkter Rundrohrhandlauf.
  - Die Kelleraußentür ist aus Kunststoff mit einem verglasten Oberlicht.
  - Es wird ein Bodeneinlauf eingebaut. Der Anschluss an die Kanalisation bzw. Versickerung hat bauseits zu erfolgen.
- *Innentüren gemäß Punkt 14 der Baubeschreibung*
- *Jeder Kellerraum erhält eine Steckdose und eine Brennstelle in Ausschaltung.*
- *Weiterhin sind als Ausstattung im Kellergeschoss enthalten:*
  - schwimmender Estrich
  - Kippkunststofffenster (weiß) mit Isolierglas 100 cm x 50 cm.

- Weiße PVC- Lichtschächte mit verzinkten Abdeckrosten und Diebstahlsicherung.  
Evtl. notwendige Entwässerung der Lichtschächte nicht im Leistungsumfang enthalten.
  - Eventuell erforderliche Hebeanlagen, Pumpen, Rückstauklappen etc. sind im Leistungsumfang nicht enthalten.  
Falls der Keller gedämmt werden soll (gegen Aufpreis): Perimeterdämmung WLG 039; im Bereich der Lichtschächte ist die Dämmung sichtbar (nicht verputzt).
- 

## 7. Mauerwerk und Innenputz

- *Außenmauerwerk im Erdgeschoss*

*Im Klinkerbau wie folgt:*

*2- schaliges Mauerwerk, bestehend aus:*

- 11,5 cm Verblendmauerwerk NF, nach vorgelegten Mustern € 1.100, - inkl. MwSt. pro 1.000 Steine (Händlerverkaufspreis)  
Die Fugen werden ausgekratzt und nachträglich verfügt. (gem. vorgegebenen Fugenfarben)
- 20,0 cm Wärmedämmung aus imprägnierten Mineralfaserdämmplatten
- WLG 035 (Wärmedämmung übertrifft die Anforderung des GEG 2023 deutlich)
- 15,0 bzw. 17,5 cm Hintermauerwerk aus Porenbeton PPW 2 - 0,4

- *Im Putzbau wie folgt:*

*2- schaliges Mauerwerk, bestehend aus:*

- 11,5 cm Porenbetonmauerwerk PPW2-0,4 mit Armierungsgewebe und mineralischem Strukturputz
- 20,0 cm Wärmedämmung aus imprägnierten Mineralfaserdämmplatten
- WLG 035 (Wärmedämmung übertrifft die Anforderung des GEG 2023 deutlich)
- 15 bzw. 17,5 cm Hintermauerwerk aus Porenbeton PPW 2 – 0,4

*Ausführung der Fassade als WDV- System, wenn technisch erforderlich.*

- 20 cm Polystyrol-Dämmplatten mit Armierungsgewebe und mineralischen Strukturputz
- 15 bzw. 17,5 cm Hintermauerwerk aus Porenbeton PPW 2 – 0,4

- *Außenmauerwerk im Dachgeschoss/Obergeschoss*
    - wie Erdgeschossaußenmauerwerk
  - *Innenmauerwerk Erdgeschoss*
    - Bestehend aus Kalksand- bzw. Porenbetonsteine je nach statischen Erfordernissen. Auch bei Kalksandstein- Innenmauerwerk wird die 1. Schicht aus Porenbeton ausgeführt (Wärmeschutz)
  - *Innenmauerwerk Dachgeschoss*
    - Massive Wände aus Porenbetonsteinen
  - *Innenputz*
    - Sämtliche gemauerten Wände im ausgebauten Bereich im Erdgeschoss und Dachgeschoss erhalten einen Gipsputz in der Qualitätsstufe Q2.
    - Bad und WC erhalten einen Aqua - Protect – Putz in der Qualitätsstufe Q2.
- 

## 8. Erdgeschossdecke

- Es wird eine Stahlbetondecke gemäß der statischen Berechnung aus Filigrandeckenelementen, die Unterseite in Sichtbeton, hergestellt. Die Deckenfugen werden zur Aufnahme einer Raufasertapete (mittlere Körnung) in der Qualitätsstufe Q2 gespachtelt.

### *Bei unseren Bungalows*

- In den Bungalows werden Holzbalkendecken aus Konstruktionsvollholz (KVH) eingebaut. Es erfolgt eine Verkleidung mit Dämmung, Folie, Sparschalung, Gipskartonplatten (siehe Trockenbau).

## 9. Dachstuhl

- Sie können zwischen Sattel- oder Krüppelwalmdach wählen
- bei Typ Urania (Winkelbungalows) ist ein Walmdach 30° vorgesehen
- bei Typ Stadthaus und Toscana ist ein Zeltdach bzw. Walmdach 25° vorgesehen
  
- Der Dachstuhl (Sparren, Pfetten, Kehlbalken, Schwellen) wird aus Konstruktionsvollholz (KVH) ohne weitere chemische Behandlung (Imprägnierung) entsprechend den statischen Anforderungen hergestellt.
  
- Dachüberstände:
  - Bestehend aus grundierten Fichtenprofilbrettern.
  - Der Giebelüberstand beträgt ca. 27 cm
  - Der Traufüberstand mit Drempelel beträgt ca. 50 cm
  - Der Traufüberstand ohne Drempelel beträgt ca. 36 cm
  - Bei unseren Bungalows, Stadthäusern, Häusern des Haustyps Toscana und dem Ares 3 plus, beträgt der Dachüberstand ca. 50 cm umlaufend
  
- *Dachneigung:*
  - Die allgemeine Dachneigung beträgt 45°. Unser Helios 2plus hat eine Dachneigung von 43°
  - Die Bungalows Urania und der Haustyp Otis 1plus haben eine Dachneigung von 30°
  - Bei unseren Häusern Typ Artemis 1 und 2plus beträgt die Dachneigung 35°
  - Bei unseren Häusern Typ Toscana, Stadthaus und Apollon 2 beträgt die Dachneigung 25°
  
- *Gaube (falls im Projekt enthalten):*

Falls eine Gaube in Ihrem Wohnhaus vorgesehen ist, besteht diese aus einem Holzfachwerk mit einer äußeren Verkleidung aus grundierten Holzprofilbrettern oder Eternitschiefer (schwarz oder rot, siehe Dachdeckerarbeiten) auf einer Schalung und Folie sowie einer inneren Verkleidung aus Dämmung, Dampfbremse, Sparschalung und Gipskartonplatten (siehe Trockenbau).

Die Einfassungen wird aus Zink hergestellt (siehe Klempnerarbeiten).

---

## 10. Trockenbau

- *Ausgebautes Dachgeschoss:*

Der Drempel, die Dachschrägen, Kehlbalckenlage und Gaube erhalten 24 cm Wärmedämmung (WLG 035), Dampfbremse, Sparschalung sowie Gipskartonplatten. (Wärmedämmung übertrifft die Anforderungen des GEG 2023 deutlich)  
Im Fugen- u. Befestigungsbereich erfolgt eine Verspachtelung der Gipskartonplatten in der Qualitätsstufe Q2 zur Aufnahme einer Raufasertapete (mittlere Körnung).

Des Weiteren ist eine Bodeneinschubtreppe, ausziehbar, in wärmegegedämmter Ausführung einschließlich Brüstungsgeländer sowie ein 30 cm breiter Laufsteg auf der Kehlbalckenlage vorhanden.

- *Erdgeschossdecke von Bungalows (Urania):*

- Die Erdgeschossdecke erhält 24 cm Wärmedämmung WLG 035 zwischen den Deckenbalcken, sowie eine Dampfbremse, Sparschalung und Gipskartonplatten  
Die Verspachtelung erfolgt in Qualitätsstufe Q 2 im Fugen- und Befestigungsbereich.

- Des Weiteren ist eine Bodeneinschubtreppe, ausziehbar, in wärmegegedämmter Ausführung einschließlich Brüstungsgeländer sowie ein 30 cm breiter Laufsteg auf der Kehlbalckenlage vorhanden.

**Hinweis:** Spitzböden bzw. nicht ausgebaute Bereiche erhalten keine Dämmung oder Verkleidung.

---

## 11. Dacheindeckung

- Die Dacheindeckung erfolgt mit engobierten Tonpfannen nach vorgelegten Mustern in Rot, schwarz, braun oder anthrazit.  
Diese werden auf einer dampfdiffusionsoffenen Unterspannbahn verlegt.  
Die Belüftungen werden nach Vorschrift hergestellt,  
Ortgänge mit Ortgangpfannen, Einbau von Dunstrohrpfannen nach Erfordernis.
- Der Schornsteinkopf wird, falls vorgesehen, mit Eternitschindeln (passend zur Dachfarbe), bei der Bemusterung vorgelegten Mustern, verkleidet.
- Falls Dachflächenfenster vorgesehen sind, erhalten diese eine 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung  $U_w = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Schwingfenster mit Holzkern und nahtloser Kunststoffumhüllung aus PU.  
Die äußere Abdeckung besteht aus eloxiertem Aluminium.

---

## 12. Klempnerarbeiten

- Alle Vorhangrinnen halbrund aus Titanzink.
- Die Regenfallrohre und die Standrohre ebenfalls aus Titanzink.
- Zur Abdichtung des Schornsteinkopfes (falls im Auftrag enthalten) verwenden wir eine Walzbleischürze mit Zinkstreifen. Die Abdeckung erfolgt als Betonfertigteilplatte.
- Einfassungen von eventuellen Gauben werden in Walzblei oder Zink ausgeführt.

---

## 13. Treppen

- *Kellertreppe:*

siehe Punkt 6, Kellergeschoss

- *Hauseingangspodest:*

Ein Hauseingangspodest ist nicht in unserem Leistungsumfang enthalten.

- *Erdgeschosstreppe:*

Im Erdgeschoss wird eine Holztreppe – System Treppenmeister - in moderner Ausführung mit Trittstufen aus Buche (der Firma Stöver Treppenbau) oder gleichwertig eingebaut. Das Geländer besteht ebenfalls aus Buchenholz.

Alternative Ausführung als Betontreppe mit gemauertem Geländer und Brüstung

- Bei Haustypen mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (z. B. Urania) ist keine Treppe vorgesehen
- Bodeneinschubtreppe:  
siehe Punkt 10, Trockenbau.

## 14. Fenster und Türen

- Fenster und Terrassentüren
  - Es werden Blendrahmen-Fenster als 6-Kammer-System, Fabrikat Kömmerling, Profil 88 o. gleichwertig mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung ( $U_g = 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) aus weißem Kunststoff, mit Drehkippsbeschlag bzw. feststehend, im Blendrahmen verglast, eingebaut. (Fenster übertreffen die Anforderung des GEG 2023 deutlich)
  - Die Terrassentür wird mit Drehkippsbeschlag bzw. feststehendes Element, im Blendrahmen verglast, eingebaut.
  - Die Fenster und Terrassentüren erhalten einen einbruchhemmenden Sicherheitsbeschlag nach RC 1 und einer Fehlbedienungssperre an allen Elementen.

*Hinweis: Die Fensterglasindustrie empfiehlt bei bodentiefen Verglasungen, bis zu einer Höhe von 80 cm, eine Verbundsicherheitsverglasung einzubauen. Das gilt für Bereiche (innen und außen) wo Personen in die Verglasung hineinstolpern oder spielende Kinder dagegen prallen könnten. Da wir das Nutzverhalten unserer Bauherren nicht kennen, empfehlen wir eine gemeinsame Risikobewertung Ihres geplanten Wohnhauses. Wir erstellen Ihnen ein Angebot für eine Verbundsicherheitsverglasung in festgestellten Risikobereichen.*

- Haustüren:
  - Das Hauseingangselement erhält eine hochwertige Türfüllung und Verglasung nach den bei der Bemusterung vorgelegten Mustern, mit Wechsel-Drückergarnitur, Dreipunktverriegelung (Klauensicherung) und Zylinder mit je drei Schlüsseln.

- Innentüren

*Innentüren im Keller-, Erd- und Dachgeschoss:*

- Die Innentüren werden mit Laminatbeschichtung in diversen Oberflächendekoren ausgeführt. Die Einlage aus Röhrenspanstreifen mit Futter, Bekleidung und umlaufender PVC-Dichtung.
- Eine Tür im Wohnhaus ist mit Glasausschnitt (Klarglas) vorgesehen.
- Sie können zwischen modernen Beschlägen nach den bei der Bemusterung vorgelegten Mustern wählen.
- Jede Tür besitzt ein Einsteckschloss mit Schlüssel.

## 15. Fensterbänke

- Außenfensterbänke

*Bei Verblendmauerwerk:*

- Bei Brüstungselementen bestehend aus Rollschichten, dem Verblendmauerwerk angepasst.
- Bei den Terrassenelementen bestehend aus einer Rollschicht oder wahlweise einer Pressklinkerschicht.

*Bei Putzfassade:*

- Die Terrassenelemente erhalten eine Pressklinkerschicht  
Alle weiteren Fenster erhalten eloxierte Aluminiumfensterbänke in "weiß"

- Innenfensterbänke

- Die Innenfensterbänke besehen aus 3 cm dickem Agglomarmor.  
Sie können bei der Bemusterung zwischen vielen vorgelegten Mustern wählen.
- In den Bereichen der Arbeitsplatte in der Küche und in Bad oder WC wird keine Fensterbank angeordnet.

## 16. Heizungsanlage, Lüftungsanlage

- **Effizienzhaus 55 – erfüllt die Vorgaben des GEG 2023**

Ausstattung der Häuser mit Luft-/ Wasserwärmepumpen der Fa. Tecalor (Stiebel Eltron) mit integrierter, zentraler Lüftungsanlage. (\*THZ 5.5 eco bzw. THZ 504)

Die Wärmepumpen/Lüftungsanlagen verfügen über Wärmetauscher zur Wärmerückgewinnung.

Es handelt sich um ein hochmodernes Komplettsystem zur Beheizung und Belüftung von Wohnhäusern.

Die der Abluft entzogene Restwärme wird sowohl zur Heizungsunterstützung als auch zur Vorerwärmung der Zuluft (Frischluft) verwendet.

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Raumtemperaturen gemäß DIN EN 12831.

- **Effizienzhaus 40 – Klimafreundlicher Neubau (KfN) und klimafreundlicher Neubau mit QNG – KfN mit QNG**

Ausstattung der Häuser mit Luft-/ Wasserwärmepumpen der Fa. Tecalor (Stiebel Eltron) mit integrierter, zentraler Lüftungsanlage. (\*THZ 5.5 eco bzw. THZ 504) ausgestattet.

Die Wärmepumpen/Lüftungsanlagen verfügen über Wärmetauscher zur Wärmerückgewinnung.

Es handelt sich um ein hochmodernes Komplettsystem zur Beheizung und Belüftung von Wohnhäusern.

Die der Abluft entzogene Restwärme wird sowohl zur Heizungsunterstützung als auch zur Vorerwärmung der Zuluft (Frischluft) verwendet.

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Raumtemperaturen gemäß DIN EN 12831.

Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage Solar Fabrik mit BYD-Batterie 7,68 kWh und SMA-Wechselrichter mit 14 x Aufdach-Modulen 5,74 kWp enthalten.

- **Allgemeines**

Die Anordnung der Heizungsanlage erfolgt im Erdgeschoss. Eine Anordnung im Kellergeschoss ist gegen Aufpreis möglich. Der Aufstellraum muss gedämmt sein.

Die Verlegung der Zuluft-/ Abluftleitungen zu den einzelnen Räumen erfolgt innerhalb der Betondecken bzw. bei Bedarf auf der Rohdecke (unter dem Estrich) und innerhalb der Innenwände im Dachgeschoss.

Die Luftauslässe (Absaugen, Einblasen) werden als Decken bzw. Wandventile ausgeführt. Bei Bungalows mit Holzbalkendecke erfolgt die Verlegung der Lüftungsleitungen auf der Balkenlage.

Die zentrale Lüftungsanlage hat im Gegensatz zur dezentralen Lüftungsanlage keine Lufteinlassventile (Air fresh Ventile) in den Außenwänden der einzelnen Räume.

(Keine Schallbrücken, keine direkte Einströmung von kalter Außenluft)

---

## 17. Sanitärinstallation

- Allgemeines
  - Die Abflussleitungen aus PVC-Rohr mit erforderlichen Querschnitten bis durch die Außenwand bzw. Fundament verlegt
  - Kalt- und Warmwasserleitungen aus isoliertem Mehrschichtverbundrohr
  - Im Bereich der Hauptwasserleitung wird ein mechanischer Wasserfilter eingebaut
  - Warmwasserzirkulation nur bei einem Leistungsinhalt von mehr als 3 Litern Warmwasser.
  - Rohrleitungen im Hauswirtschaftsraum werden nicht verkleidet.
  
- Bad:
  - 1 WC-Anlage, wandhängend, aus Kristallporzellan mit Wandeinbauspülkasten
  - 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, ca. 65 cm breit, Einhandwaschtischbatterie, Kristallspiegel 60 cm, Handtuchhalter zweiteilig, verchromt
  - 1 Badewanne 170 x 75 cm, Stahl mit Poresta- Wannenträger, Aufputz Badebatterie
  - 1 Duschwanne 80 x 80 cm / 90 x 90 cm, stahlemailliert, mit Poresta- Wannenträger. Die Plus Häuser erhalten alle eine bodengleiche geflieste Dusche mit Mittelablauf. Aufputz Brausebatterie, Brausegarnitur bestehend aus Wandstange 90 cm, Brauseschlauch und Handbrause
  
- WC:
  - 1 WC-Anlage, wandhängend, aus Kristallporzellan mit Wandeinbauspülkasten
  - 1 Handwaschbecken aus Kristallporzellan, ca. 45 cm, Einhandwaschtischbatterie, ein Kristallspiegel 50 cm rund, Handtuchhaken zweiteilig, verchromt
  
- Küche:
  - Spülen Anschluss mit Geschirrspüler Anschluss, Eckventile für Warm- und Kaltwasser.

- Hauswirtschaftsraum:
  - 1 Waschmaschinenanschluss mit Zapfventil und Fertigablauf
  - 1 Stück Außenzapfstelle, frostsicher, im Bereich des Hauswirtschaftsraumes
- Sanitärgegenstände

Alle Sanitärgegenstände sind Markenfabrikate in der Sanitärfarbe weiß

Waschbecken und WC Anlagen zu bemustern bei:

- Villeroy & Boch (o´Novo) rund und eckig	Kreatec-Deden, Cordes & Graefe
- Sanibel – Aktiv 4you	Kreatec-Deden
- Geberit (Renova Plan)	Cordes & Graefe
- Vigour – rund und eckig	Kreatec-Deden, Cordes & Graefe
- Duavit (D-Code)	Kreatec-Deden

Badewannen/ Duschwannen zu bemustern bei:

- Kaldewei (Saniform Plus)	Kreatec-Deden, Cordes & Graefe
- Kaldewei (Advantage)	Kreatec-Deden, Cordes & Graefe

Armaturen zu bemustern bei:

- Grohe (Eurosmart)	Kreatec-Deden, Cordes & Graefe
- Delphis (Living)	Kreatec-Deden
- Clivia	Kreatec-Deden, Cordes & Graefe
- Sanibel – Aktiv 4you	Kreatec-Deden
- KD Design	Kreatec-Deden

## 18. Elektroinstallation

- Allgemeines

Wir bieten folgende Schalterprogramme an:

- Berker S1- polarweiß,
- Busch + Jäger Balance – alpinweiß,
- Gira System 55 – rein weiß glänzend

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den gültigen Vorschriften der VDE der Energieversorgungsunternehmen. Alle Schalter bzw. Steckdosen entsprechend den VDE-Vorschriften.

Es erfolgen der Einbau einer Hausklingel mit Glocke/Gong in der Diele und eines Zählerschranks mit Sicherungsautomaten.

Alle Häuser erhalten einen Fundamenterder für den Potenzialausgleich.

- Wohnzimmer u. Esszimmer:

- 1 Serienschaltung, 10 Schuko Steckdosen
- 1 Antennenanschlussdose
- 1 Leerdose unter Putz mit Leitung CAT 7

- Hauswirtschaftsraum/Heizungsraum:

- 1 Brennstelle in Ausschaltung
- 2 Schuko Steckdosen
- 1 Waschmaschinenanschluss

- Küche:

- 1 Brennstelle in Wechselschaltung (2 x Ausschaltung)
- 8 Schuko Steckdosen
- 1 E-Herd-Anschluss
- 1 Anschluss für Geschirrspülmaschine

- Diele:

- 1 Brennstelle in Ausschaltung bzw. Wechselschaltung
- 1 Brennstelle für Außenbeleuchtung in Ausschaltung
- 1 Schuko Steckdose

- WC:

- 1 Brennstelle in Ausschaltung
- 1 Schuko Steckdose

- Flur, Empore, Galerie
  - 1 Brennstelle in Wechselschaltung
  - 2 Schuko Steckdosen
  
- Spitzboden:
  - Dachbodenleuchte in Ausschaltung
  
- Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro und Elternschlafzimmer:
  - 4 Schuko Steckdosen
  - 1 Brennstelle in Ausschaltung,
  - 1 Antennenanschlussdose
  - 1 Leerdose unter Putz mit Leitung CAT 7
  
- Bad:
  - 1 Brennstelle in Ausschaltung
  - 2 Schuko Steckdosen
  
- Ankleide/ Abstellraum
  - 1 Brennstelle in Ausschaltung
  - 1 Schuko Steckdose
  
- Terrasse:
  - 1 Brennstelle für Außenbeleuchtung in Ausschaltung
  - 1 wasserdichte Schuko Steckdose in Kontroll- Ausschaltung
  
- Keller:
  - je Raum e1 Stück Ausschaltung und 1 Schuko Steckdose
  
- Rauchmelder:
  - in Diele, Flur und den Schlafzimmern

**Intelligente Haussteuerung** von Fa. Busch-Jaeger „free@home“ BUS-System oder Rademacher Duo Fern Funksystem

### **Preis auf Anfrage**

Es können verschiedene Komponenten in die Haussteuerung eingebunden werden, wie z. Bsp. Elektrische Rollläden, Außenbeleuchtung, Innenbeleuchtung, Szenensteuerung für Innenbeleuchtung, Steckdosen, Fußbodenheizung etc.

## 19. Fliesen

- Allgemeines:

In unseren Häusern bauen wir Markenfabrikate von führenden Herstellern ein. Bei der Bemusterung finden Sie eine große Auswahl dieser Fliesen.

Wand u. Bodenfliesen: Materialpreis inkl. MwSt. € 40,00 / m<sup>2</sup>.

Alle Fliesen werden im Dünnbettmörtelverfahren geklebt verlegt.

Bitte beachten Sie bei Ihrer Auswahl, dass es bei Abweichungen von den Standard-Fliesenformaten zu Mehrpreisen durch höheren Verlegeaufwand kommen kann.

Unsere Standard Fliesenformate:

Wand: 20 x 20 bis 30 x 60

Boden: 20 x 20 bis 30 x 60

Alle Wand u. Bodenfliesen werden gerade verlegt. Eine diagonale Verlegung ist gegen einen Aufpreis möglich.

Bitte beachten Sie, dass die elastisch verfugten (Silikon) Anschluss- Dehnungs- und Übergangsfugen, Wartungsfugen sind. Diese Fugen unterliegen chemischen und physikalischen Einflüssen und können reißen. Sie unterliegen daher nicht der Gewährleistung!

- Wandfliesen

Bad u. WC bekommen bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m einen Wandfliesenbelag.  
Im Bereich der Duschen ca. 2,00 m hoch.

Die Fensterbänke in Bad und WC werden mit Fliesen belegt.

Die Verfugung erfolgt nach vorgelegten Mustern.

- Bodenfliesen

In Bad, WC, Diele, Küche und HWR

(EG u. DG) werden Fliesen verlegt

In den Räumen ohne Wandfliesen

werden Sockelfliesen verlegt.

Die Sockelfliesen werden aus den Bodenfliesen geschnitten.

Die Verfugung erfolgt nach vorgelegten Mustern.

Die Acrylfuge oberhalb der Fliesensockel ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

## 20. Fußböden und Bodenbelag

- Fußböden

### Kellergeschoss:

- Schwimmender Zementestrich auf Dämmschicht

6	cm Estrich
4	cm Dämmung (040)

### Erdgeschoss:

- Schwimmender Zementestrich auf Dämmschicht

1	cm Bodenbelag
7	cm Estrich
12	cm Dämmung
1	cm Abklebung der Sohle

### Dachgeschoss:

- Schwimmender Zementestrich auf Dämmschicht

1	cm Bodenbelag
7	cm Estrich
8	cm Dämmung

Bei Fußbodenheizung bzw. Fußbodenerwärmung erfolgt der Einbau eines Heizestrichs

- Vinyl Designböden

In unseren Häusern bauen wir Markenfabrikate von führenden Herstellern ein. Bei der Bemusterung finden Sie eine große Auswahl von Vinyl Designböden.

Vinyl Designboden: Materialpreis inkl. MwSt. € 35,00 / m<sup>2</sup>.

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Abstellraum und Flur werden mit Vinyl Designboden ausgelegt und entlang der Wände mit weißen Hamburger Fußleisten (Echtholz 80 x 14 mm) versehen.

Gerne bieten wir Ihnen auch Teppichböden, Laminat oder Parkettböden als Bodenbeläge an. Lassen Sie sich von uns ein Angebot erstellen.

---

## 21. Maler-, Tapezier- und Spachtelarbeiten

- Die Fugen der Stahlbetondeckenplatten, Stahlbetonkellerwände und die Gipskartonflächen (in den Wohnräumen) werden verspachtelt (Qualitätsstufe 2). Siehe auch Punkt 8 + 10 der Baubeschreibung.

*Hinweis: Der Übergang Mauerwerk / Gipskartonplatte wird als kontrollierte Abrissfuge ausgeführt. Eine elastische Verfugung erfolgt nicht und sollte nicht vor Ablauf von 2 Jahren ausgeführt werden.*

*Bei den Tapezierarbeiten in Eigenleistung ist darauf zu achten, dass die Tapete nicht um die Ecke geführt wird.*

- Holzverkleidungen im Außenbereich, Stirnbretter, Unterschläge etc. werden in weiß grundiert.

Alle weiteren Maler- und Tapezierarbeiten sind im Grundpreis nicht enthalten. Sie können diese auch durch uns ausführen lassen. Wir erstellen Ihnen gerne ein Angebot.

---

## 22. Außenanlagen

- Die Verteilung / Abfuhr des vorhandenen Bodens einschl. Mutterboden sowie die Gestaltung aller sonstigen Außenanlagen bleibt der Initiative des Auftraggebers vorbehalten. Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Verfügung.
- Schmutz- und Regenwasserleitungen außerhalb des Gebäudes gehen zu Lasten des Auftraggebers und sind im Preis nicht enthalten.
- Wasser-, Strom- und Gasanschluss, Telefonanschluss sowie Fernwärme gehen zu Lasten des Auftraggebers und sind im Preis nicht enthalten

## 23. Eigenleistungen

- Eigenleistungen können nach Vereinbarung mit der Schlüter Bauregie SB GmbH & Co KG übernommen werden und verstehen sich grundsätzlich als Material- und Lohnleistungen. Entsprechend vermindert sich der Gesamtpreis.
  - Die Bauleitung für die zu erbringenden Eigenleistungen wird nicht durchgeführt. Für die Koordination und termingerechte Ausführung der Eigenleistungen ist der Auftraggeber verantwortlich
  - Eine termingerechte Ausführung der Eigenleistungen ist zwingend notwendig.
  - Eine Gewährleistung auf die Eigenleistungen und auf evtl. Mängel, die auf die Eigenleistungen zurückzuführen sind, wird nicht übernommen.
  - Strom, Wasser, Heizöl-, Gas- und Fernwärmeverbrauch für die Beheizung des Hauses, während der Bauzeit, sind vom Auftraggeber zu tragen.
- 

## 24. Versicherungen

- Die Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherungen während der Bauzeit sind bei uns selbstverständlich im Leistungsumfang enthalten.
  - Für eine Feuerversicherung besteht eine kostenfreie Abschlussmöglichkeit. Weitere Infos erhalten sie bei der VGH-Versicherung.
- 

## 25. Bürgschaften

- Bei Baubeginn erhält der Auftraggeber eine Bankbürgschaft der Kreissparkasse Stade in Höhe von 5 % der Bauvertragssumme. Diese ist am Übergabetag an den Auftragnehmer zurückzugeben.

---

## 26. Gewährleistung

- Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre.  
Beginnend mit dem Tag der Abnahme.
- Bei maschinellen, elektrotechnischen und feuerberührenden Teilen der Heizungsanlage beträgt die Gewährleistung 2 Jahre.  
Beginnend mit dem Tag der Abnahme.
- Keine Garantie auf Verschleißteile (Dichtungen usw.) und bei Schäden durch kalkhaltiges Wasser.

Bei Umstelltechnik von Wannenfüll- und Brausebatterien und auf Kartuschen von Hebelmischern bzw. Keramikinnenoberteilen beträgt die Gewährleistung 2 Jahre.

- Ebenfalls 2 Jahre beträgt die Gewährleistung bei den äußeren Malerarbeiten.  
Beginnend mit dem Tag der Abnahme.
- Bitte beachten Sie, dass alle Fugen im Innen- und Außenbereich Wartungsfugen sind und regelmäßig kontrolliert werden müssen. Diese sind von der Gewährleistung ausgenommen.

---

## 27. Allgemeines

- Soweit im Angebot oder Vertrag nichts Gegenteiliges vereinbart wurde, sind diese Baubeschreibung und die Bauzeichnung verbindlich. Alle Sonderregelungen bedürfen der Schriftform.
- In der Zeichnung dargestellten Möblierungen, Anpflanzungen, dargestellten Terrassenflächen usw., innerhalb oder außerhalb des Hauses, sind zeichnerische Ausdrucksmittel und nicht Vertragsbestandteil.
- Abweichungen von der Baubeschreibung und dem Entwurfsplan, die keine entscheidende Gebrauchsminderung bedeuten, ebenso der Austausch von Materialien durch Gleichwertige, bleiben vorbehalten. Änderungen auf Grund von möglichen Auflagen der Behörden etc. müssen ebenso vorbehalten bleiben.
- Maße für Einrichtungszwecke sind am Bau zu nehmen. (Besonders wichtig für die Küchen- und Badplanung)
- Sonderwünsche sollten möglichst bis zum Vertragsabschluss/ Erstellung der Ausführungsplanung angegeben werden, damit die Baudurchführung nicht beeinträchtigt wird.

- Sonderwünsche sind vom Auftraggeber rechtzeitig mit dem jeweiligen Handwerker zu vereinbaren.
- Für Sonderwünsche, die der Auftraggeber direkt bei Subunternehmern bestellt und diese auch mit dem betreffenden Unternehmer abrechnet, wird vom Auftragnehmer keine Gewährleistung auf Güte und Beschaffenheit übernommen. Sollten auf Grund derartiger Bestellungen Mehraufwendungen für den Auftragnehmer entstehen, so sind diese vom Auftraggeber an den Auftragnehmer zu zahlen, auch wenn der Subunternehmer nicht ausdrücklich darauf hingewiesen hat.
- Sollten nach Vertragsabschluss nachträglich Planungsänderungen vereinbart werden, so werden diese an die bauausführenden Firmen weitergegeben. Eine Änderung der Ausführungsplanung erfolgt nur insoweit, wie es für die ausführende Firma erforderlich ist.
- Diese nachträglichen Planungsänderungen sowie sonstige Änderungswünsche sind schriftlich bei dem Bauleiter des Auftragnehmers zu beantragen. Für nicht ordnungsgemäß angemeldete Änderungswünsche wird keine Haftung übernommen.
- Installationsleitungen (z. B. Abwasser u. Lüftungsrohre) werden aus statischen Gründen vor der Wand verlegt und erhalten eine Rohrkastenverkleidung. Ansonsten Verlegung unter Putz oder unter Estrich bzw. Sohle.
- Wir führen für jedes unserer Häuser einen Luftdichtigkeitsnachweis „blower door“ durch. Das Ergebnis wird dokumentiert und dann den Bauherren zur Verfügung gestellt.
- Das Gebäude wird besenrein an den Auftraggeber übergeben. Eine Endreinigung kann auf Wunsch angeboten werden.

### **Hinweis:**

***Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Punkte sind entsprechend des auszuführenden Haustyps anzuwenden.***

***Vertraglich vereinbarte Änderungen dieser Baubeschreibung sind separat aufzuführen und gelten als Bestandteil der jeweiligen individuellen Baubeschreibung.***

**Fassung vom 22. Februar 2024  
Änderungen vorbehalten**