

„Regionales Bauen“

## Bau- und Leistungs- beschreibung

Ausführung GEG 2021 (Stand 04/21)



DESIGN + BAUMANAGEMENT  
MICHAEL MARX e.K.

Bahnstr. 35d  
96175 Pettstadt  
Tel. 09502 / 926 8392  
Fax 09502 / 926 8393

Mobil: 01 72 / 86 02 551  
www.design-baumanagement.de

### **Bauvorhaben:**

.....

Bauherr/-in: ..... Ort: .....

Sehr geehrter Interessent /-in und Bauherr /-in,

anhand dieser Baubeschreibung in Verbindung mit Ihrem persönlich ausgearbeiteten Angebot, können Sie den Leistungsumfang der Ausstattung im Detail und technischer Bauteile ersehen.

Wir entwickeln mit Ihnen gemeinsam nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Wünschen Ihr eigenes Wunschhaus. Die Grundtypenhäuser sowie die Sonderentwürfe der Referenzliste dienen als Gestaltungsideen.

Wir möchten Sie bitten bei Preisvergleichen zu berücksichtigen, dass wir Planung und Hauserstellung **regional** und nur mit Handwerkern aus unserer Gegend ausführen. Eine intensive Vorort-Bauleitung wird garantiert.

Wir bitten Sie somit unsere Handwerker-Liste anhand Qualität, Ruf und Ausführung zu überprüfen und in Ihre Preisentscheidung mit einfließen zu lassen. Die Erfahrung von **35 Jahren Baubetreuung** sollten Sie nutzen!

Sie erhalten mit unserer Baubeschreibung ein abgerundetes Angebot mit gutem Preis-Leistungsverhältnis und eine umfangreiche Architektenbetreuung mit Zusatzleistungen sowie vor allem kompletten Unterlagen wie Werkplanung, Einzelstatik und Energieausweis/Dichtigkeitstest.

Bei uns stehen Sie als Bauherr noch im Mittelpunkt der Entscheidungen. Wir garantieren bei der Erstellung Ihres Wunschhauses dieses reibungslos und in aller Ruhe und mit technischer Sorgfalt zu realisieren.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Marx -Geschäftsführer-

## 0. Allgemeine Qualitätsmerkmale DBM

Die Gewährleistungszeit nach der Abnahme oder dem Bezug Ihres Hauses beträgt **5 Jahre** nach BGB.

Im Rahmen der Absicherung der Baustelle übernimmt DBM die Kosten für eine **Bauwesenversicherung**.

Als Qualitäts- und Dichtigkeitsnachweis werden unsere Häuser einem **Blower-Door Test** unterzogen. Sie erhalten ein Gutachten mit Zertifikat.

Hiermit wird vor allem die Luftdichtigkeit der Außenwand, Fenster und Dachisolierung überprüft. Wir führen diesen üblicherweise während des Bauablaufes aus, damit ggf. noch Korrekturen vorgenommen werden können.

Sie erhalten eine speziell nach Ihrem Leistungsumfang berechnete **Einzelstatik** mit Positionsplänen eines regionalen Statikers erstellt.

Bei Bezug erhalten Sie einen **Energieausweis** gemäß EnEV /GEG.

Die Unterlagen Baugesuch- und Werkplanung inkl. Einzelstatik erhalten Sie vor Baubeginn sowie den Energieausweis und Dichtigkeitstest werden Ihnen bei Abnahme übergeben.

## 1. Architekten- und Betreuungsarbeiten

### **1.1 Bauberatung und Baustoffberatung**

Umfangreiche Bauberatung für alle Belange des Hausbaues, Grundstücksempfehlungen und Beratung zu Baustoffen.

Wir helfen Ihnen bei unklaren Bebauungsmöglichkeiten oder technischen Prüfungen, ggf. Abklärungen im Rahmen von Bauvoranfragen.

### **1.2 Bodengrunduntersuchung Bauplatz**

Zur statischen Überprüfung der Tragfähigkeit und Wassersituation Ihres Grundstückes sowie die dazugehörige technische Prüfung der Anforderungen Ihres Wohnhauses ist eine Bodengrunduntersuchung notwendig.

Diese wird vor der Planung des Baugesuchs vom Grundstückseigentümer zur Prüfung und Berücksichtigung der Empfehlungen zur Verfügung gestellt.

### **1.3 Baugesuchplanung**

Die Bauantragsunterlagen und **Baueingabepläne (M 1:100)** mit allen Anforderungen der Genehmigungsbehörden inkl. Nivellierung und Entwässerungsplanung werden von unserem Architekten erstellt und den Bauherren (4-fach) übergeben.

Als Serviceleistung für DBM-Häuser erstellt unser Architekturbüro **kostenfrei** für die Bauherren Planungsleistungen gem. HOAI für einfache und ebenerdige Garagen/Carport/Stellplatz im Rahmen der Baugesuchplanung. Diese Service-Leistung ist unabhängig der Beauftragung dieser Bauleistung.

#### 1.4 Werkplanung

Für die technische Erstellung des Wohnhauses werden **Werkpläne** im **Maßstab 1:50** mit dem Vertragsarchitekten ausgearbeitet und erstellt. Notwendige Detailskizzen werden in kleineren Maßstäben erstellt.

#### 1.5 Ausführungsüberwachung/ Bauleitung

Architektenbetreuung für alle baurechtlichen Belange und Anforderungen bis zur Baugenehmigung. Persönliche Betreuung der Bauherren sowie technische Intensiv-Bauleitung vom regionalen Vertragsarchitekten nach Absprache für die in Auftrag gegebene Leistung bis zur Schlüsselübergabe.

#### 1.6. Betreuung + Bauleitung

Betreuung und Bauleitung „**alles aus einer Hand**“ für Ihr geplantes Wohnhaus für alle in Auftrag gegebenen Bauleistungen. Alle Baupartner sind aus dem Raum Bamberg und die Handwerker sind aus dem näheren Umkreis.

Lassen Sie Ihr geplantes Haus nicht „Fremdbestimmen“ mit unbekanntem Betreuer oder Bauleiter und deutschlandweit tätigen Montagetrupps oder als Fertig-Typ „von der Stange“.

Ein Haus sollte regional erstellt und betreut und frei gestaltet werden.  
Wir übergeben Ihnen gerne unsere Handwerkerliste zur Vorinformation.

## 2. Baustelleneinrichtung/Baubeginn

Die Baustelleneinrichtung umfasst folgende Leistungen:

- Aufstellen des Schnurgerüsts und Höhenfestlegung für die Absteckungsabnahme durch die Behörde inkl. Abnahme und Freigabebestätigung.
- Freilegung der zur Einmessung notwendigen, vorhandenen Grenzsteine (Sind Grenzsteine nicht vorhanden, so müssen diese vom Grundstückseigentümer durch ein Vermessungsbüro eingemessen und gesetzt werden.)
- Stellung und Vorhaltung eines Baustellen-WC´s
- Umweltfreundliche Trennung des anfallenden Baumülls und Bauschutts und dessen Entsorgung für die in Auftrag gegebenen Leistungen.
- Bereitstellen der notwendigen Geräte sowie deren Abbau für die in Auftrag gegebenen Bauleistungen.

## 2.1. Baunebenarbeiten

Bauherrenseits wird zur Ausführung der vereinbarten Bauleistungen ein Baustromkasten mit einer Zählereinrichtung (Absicherung 50 Ampere) sowie ein Bauwasser-Anschluß zur Verfügung gestellt.

Verbrauchskosten Strom/Wasser werden pauschal in Höhe von € 750,-- übernommen und per Gutschrift bei der Schlussabrechnung verrechnet.

## 3. Erdarbeiten

Der vorhandene Humusboden im Bereich des Wohnhauses / Arbeitsbereich wird abgetragen und vor Ort für Ihre weitere Verwendung gelagert.

Die Erdarbeiten umfassen den Aushub der Baugrube, der notwendigen Fundamente und der Rohrgräben unterhalb des Gebäudes nach Plan in den Bodenklassen 3, 4 und 5 (Sand – Lehm) gemäß VOB/DIN 18300.

Das Aushubmaterial wird seitlich gelagert (soweit möglich). Die Arbeitsräume werden später mit dem vorhandenen Aushubmaterial, soweit geeignet, bis auf das vorhandene Geländeniveau verfüllt und lagenweise verdichtet.

### 3.1 Entwässerung

Schmutzwasserleitungen aus PVC-Rohren in den Durchmessern von 100-125 mm werden unterhalb der Bodenplatte zusammengeführt und ca. 1 m vor das Gebäude verlegt.

Die Dachrinnenentwässerung wird gemäß den Werkplänen über die Fallrohre mit einem Guß-Standrohr verbunden. Bauherrenseits müssen die Standrohre angeschlossen sowie die Entwässerungsleitungen zum jeweiligen Anschluss in der Straße im Rahmen des öffentlichen Hausanschlusses verlegt werden.

### 3.2 Wärmedämmte Bodenplatte

Die Fundamentierung erfolgt mit einer zwei Lagen bewehrten **Bodenplatte C 20/25** mit einer Stärke von **25 cm** unter Annahme von 20 MN /m<sup>3</sup> zulässiger Bodenpressung.

Die Stirnseiten der Bodenplatte sowie die 1. Steinreihe werden **vertikal** (Gesamthöhe ca. 50cm) gemäß DIN EN 13501-1 mit einer Styrodur-Hartschaumplatte wärmedämmt. Unterhalb der Dämmung wird zur Abdichtung der Fuge eine speziellen Dichtungsbahn eingebracht.

Dies ist für die Feuchtigkeitsabdichtung der Mauerfuge zwingend notwendig!

### 3.3 Dämmung / Unterbau Bodenplatte / Frostsicherung

Komplett unterhalb der Bodenplatte führen wir eine Wärmedämmung mit **6cm Perimeterdämmung/Styrodur 3035CS** mit WLG 035 bei Häusern ohne Kellergeschoss aus. Ausführung mit Nutzkeller ist keine Dämmung enthalten.

Für den Nachweis der Frostsicherheit bauen wir im Außenbereich eine **1,00m** umlaufende waagrechte Dämmung gemäß Statik ein.

Der Aufbau unterhalb der Bodenplatte wird mit verdichtungsfähigem Material, d= 15 cm inkl. Splittausgleichsschicht mit PE-Folienabdeckung eingebaut.

Sollten nach dem Bodengutachten / Statik Zusatzleistungen für Auf-fütterungen mit Mineralbeton bzw. Betonschürzen, Streifenfundamente etc. notwendig sein, werden diese separat angeboten.

Einbau eines Erdungsbandes inkl. Erdungsfahnen aus verzinktem Bandstahl für den Anschluss eines Potentialausgleiches gemäß VDE. Zur Erhöhung der Erdung wird eine Oberflächenerdung mit Edelstahlbändern V4A eingebaut.

### 3.4 Schweißbahn

Auf der Bodenplatte wird vollflächig eine Schweißbahn zur Absicherung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebracht und mit den überlappenden Mauerwerksstreifen bündig verschweißt.

## 4. Kellergeschoß

Sollten Sie einen Keller wünschen oder die Grundstückssituation diesen erfordern, können wir Ihnen anhand der Kellerbaubeschreibung einen Nutzkeller anbieten. Die Kellerbeauftragung ist separat zu vereinbaren.

Individuelle Ausstattungen sowie Materialien z. b. Betonkeller, weiße Wanne wasserdicht, sonstige Ausbauten können detailliert besprochen werden.

## 5. Erdgeschoß + Dachgeschoß

### 5.1 Geschoß- und Raumhöhe

Die Rohbau-Geschosshöhe beträgt ca. **2,83 m**,  
d.h. die lichte Rohbau-Raumhöhe vor Estrich beträgt ca. **2,63 m**.

### 5.2 Wände

Gemäß der neuen GEG (alte EnEV) werden alle Bauteile (Dach, Wand, Fenster, Bodenplatte) speziell auf Ihr Haus abgestimmt und berechnet.  
Sie erhalten einen Energieausweis.

Für die Ausführung der Maurer- und Dachdeckerarbeiten wird für die notwendige technische Ausführung ein geeignetes Baugerüst gestellt.

### **5.2.1. Außenwand monolithischer Porenbeton** **- Außenwand (insgesamt) ca. 38cm -**

Die **Außenwände** werden mit einer Stärke von **36,5 cm** in monolithischem **Porenbetonstein** Lambda 0,09 (U-Wert: 0,23 W/m<sup>2</sup>K) für Ein- und Zweifamilienhäuser erstellt. z.B. Fabr. Ytong PPW2 oder glw.

Porenbeton ist ein massiver Vollstein der mit geringem Gewicht eine optimale Festigkeit und Tragfähigkeit besitzt und als nicht brennbar eingestuft werden kann. Er kann ohne Zusatzdämmung (WDSV) erstellt werden.

Die Herstellung aus natürlichen Rohstoffen wie Kalk, Sand, Zement und Wasser und ist somit ökologisch gut verträglich.

Durch die Millionen kleinster Luftporen erreicht der Vollstein eine perfekte nachgewiesene homogene Wärmedämmung in jede Richtung und erzielt im Vergleich höhere Schallwerte.

Statische Auflagen aufgrund Abänderungen der Grundtypen bzw. Anbauteilen werden separat mitgeteilt und berechnet.

### **5.2.2. Außenwand monolithischer Ziegelstein**

Alternativ können Sie preisgleich für Einfamilienhäuser einen Ziegelstein Unipor W09 Planziegel im Dünnbettmörtel z. B. Hersteller Leipfinger Bader erhalten. Lambda 0,09. Blower-Door wird nach Fertigstellung ausgeführt.

### **5.2.3. Außenwand zweischalig mit Wärmeverbundsystem**

Auf Wunsch können Sie ein Wärmeverbundsystem angeboten bekommen.

### **5.2.4. Innenwände**

Die tragenden und nichttragenden Innenwände werden nach Angabe des Architekten mit den Maßen 11,5 cm, 17,5 cm oder 24 cm ausgeführt. Entweder mit einem Kalksandstein (KS) für die bessere Schalldämmung und Tragfähigkeit oder bei Ziegel mit einem Planstein Rohdichte 0,8.

### **5.2.5. Ausführung Außenwand bei Doppelhäusern oder Reihenhäusern:**

Die Haustrennwand wird mit schalldämmenden Wandsteinen (KSV) 17,5 / 24 cm je Hausteil (Rohdichte 1,8) + zusätzlicher Schalldämmung mit je 2 cm Silanmatten (z.B. Fabr. Isover) nach Angabe des Architekten ausgeführt.

Gesamtschallschutz gemäß DIN 4109 mit mind. 57 dB wird gewährleistet. Aktuell erreichen wir mit unserer doppelschaligen Ausführung den **erhöhten Schallschutz** mit mindestens 67 dB!

### 5.3. EG / OG-Deckenausführung

Die Decke über dem Erdgeschoß wird als Stahlbetonmassivdecke, **d= 20 cm** Stärke, bestehend aus Halbfertigplatten (Filigranelementen) und örtlichem Aufbeton mit oberliegender Bewehrung gemäß statischer Berechnung hergestellt. Die Decken sind auf einem Neoprengleitlager verlegt und seitlich mit einem Dämmstreifen als Kälteschutz versehen.

Bei II. Vollgeschoßhäusern mit SD/Zelt/Walm/Pultdächern wird die OG-Decke als Stahlbetonmassivdecke (siehe EG), **d= 20 cm** Stärke, ausgeführt. Als zusätzlicher Dämm-Abschluss wird auf die Betondecke eine Mineralfaserdämmmatte 200mm / WLG 035 eingelegt.

Notwendige Mehrstärken durch Planänderungen bzw. Anforderungen durch die statische Berechnung werden separat berechnet.

### 5.4 DG-Deckenausführung

Die Decke über dem Dachgeschoß wird als Holzdeckenkonstruktion, **d= 20 cm** Stärke hergestellt. Zwischen den Holzdeckenbalken wird eine Dämmung eingebracht.

Im Spitzbodenbereich ist diese Konstruktion offen und kann nachträglich, soweit möglich, mit einer Einschubtreppe als Zugang und mit einem Bodenaufbau/Belag in Eigenregie versehen werden. Der Feuchtigkeitsschutz, Dämmung, Entlüftung und mögl. Stromversorgung ist separat zu regeln.

Notwendige Mehrstärken durch Planänderungen bzw. Anforderungen durch die statische Berechnung werden separat berechnet.

### 5.5 Innen-Treppen

In der Standard-Ausführung haben Sie 3 Treppenarten zur Auswahl:

**Holz-Stahl-Treppe** mit Massivholzstufen (Buche A oder bunt stabverleimt endbehandelt) ohne Setzstufen mit mitlaufendem-Stahlgeländer Typ S2 – S5 und rundem aufgesetztem Buche-Massivholzhandlauf. (z.B. Fabr. Stadler)

**Voll-Holz Massiv**-Bolzentreppe in Buche bunt, mit mitlaufendem Holz-Geländer und 40mm Trittstufen ohne Setzstufen endlackiert mit UV-Lack an. (z.B. Fabr. Sonnemann). Preisgleich auch mit Edelstahlstäben lieferbar. Gegen Angebot auch Ausführungen mit Voll/Teil-Wangen möglich.

Auf Wunsch können wir Ihnen preisgleich eine geschlossene **Stahlbeton**-Rohrtreppe anbieten. Je nach Ausführung und Wunsch fallen gegen Angebot Kosten für Geländer, Belag und ggf. Putz an.

Sie erhalten eine **Bautreppe** / Leiter-Konstruktion während der Bauzeit.



## 6. Zimmerer + Schreinerarbeiten

### 6.1. Dachstuhl

Hochwertiger **Pfetten-Dachstuhl** mit Kehlbalkenlage aus heimischem Nadelholz in zimmermannsmäßiger Konstruktion. Alle verbauten Holzbauteile der Gebrauchsklasse null werden nach der neuesten Fassung der Holzschutznorm DIN 68800 ohne Holzschutz eingebaut.

Die Hölzer der Güte **KV** Konstruktionsvollholz werden technisch getrocknet, die Holzfeuchte liegt unter 20 %. (**kammergetrocknet**)

Ausführung der Mittelpfette zur Vermeidung von Kippen und Torsion und Rissen bei großen Spannweiten mit hochwertigem **Brettschichtholz (Leimbinder-Holz)**.

Die Pfettenstärke ergibt sich nach der Traglast-Berechnung des Statikers.

Die Sparren werden mit ca. 20 cm starken Hölzern (8/20) ausgeführt. Sichtflächen gehobelt, Dachüberstand an der Traufe ca. 40-60 cm am Ortgang ca. 30-50 cm je nach Ausgang der Ziegelverlegung. Optisch unschöne Ziegelschnitte werden hierdurch vermieden.

Die Ausführung der Pfetten- und Sparrenkonstruktion wird in Sichtoptik (keine verkleideten Dachkästen) ausgeführt. Sparren- und Pfettenköpfe mit winkelig-waagrechtem Schnitt profiliert und gefast.

Die Trauf- und Giebeluntersicht-Schalungen werden mit gehobelten Fichte-Profilbrettern mit Nut- und Feder verbunden. Endanstrich Maler in EL.

### 6.2. Dachgauben

Dachgauben, soweit in den Vertragsplänen enthalten, werden in einer zimmermannsmäßigen Holzkonstruktion in den Dachstuhl eingebunden. Die Gestaltung, Art und Optik entnehmen Sie der Entwurfsansicht.

Die Außenwandflächen werden gedämmt und mit Außenputz versehen. Im Verbindungsbereich der Holzbereiche Gaube mit dem Mauerwerk kann es zu sichtbaren Fugen zur fachgerechten Trennung der Materialien kommen.

### 6.3. Balkon

Balkone, soweit in den Vertragsplänen und Leistungsangebot enthalten, werden in einer Holzkonstruktion angefertigt und mit Kiefer- oder Fichte-Holzpaneelen naturfarben verkleidet und gegen Umwelteinflüsse und Schädlingsbefall vorbehandelt.

Alternativ in verzinktem Stahl und Stahlstäben als Geländer.

Erkerbalkone mit geschlossenem Boden erhalten ein Dachrinnensystem mit Speier und Spezial-Wohnraum-Dämmung und Abdichtung.



Geländer als geradlinige Stahl/ Holz- oder verzinkte Stahlkonstruktion nach Wunsch. Als Bodenbelag werden Hartholz-Bohlen auf Konterlattung ausgeführt. Material z.B. Lärche

## 7. Dacheindeckung

**Creaton-Betondachstein** Typ „Verona planar“ in den Standard-Farben klassikrot, dunkelrot oder dunkelgrau mit erforderlichen Lüftungs-, First- und Sonderziegeln. Giebelabschluss durch Ortgangsteine.

Auf die Sparren (unterhalb der Ziegel) wird eine speziell entwickelte hochdiffusionsoffene Unterspannfolie z. B. Wü-Top, Alujet oder glw. eingebaut, welche eine Vollsparrendämmung ermöglicht.

Die Unterkonstruktion besteht aus Dachlattung, Konterlattung und Unterspannung mit Überdeckung als winddichter Abschluss. Die Dachziegel werden aus Sicherheitsgründen mit einer Sturmverklammerung versehen.

Gegen Angebot können engobierte Tonziegel von den Herstellern Creaton Harmonie, Ergolsbacher (Erlus E58), Braas (Rubin 13V) angeboten werden. Ausführungen gem. Mustervorlage in Matt oder Glasiert.

### 7.1. Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind generell im Leistungsumfang nicht enthalten und müssen separat in einem Nachtrag geregelt werden.

Zur Ausführung kommen dann i.d.R. Fabr. Velux, GPU weiß, Maß nach Angabe bzw. technischer Möglichkeit inkl. Eindeckrahmen und Konstruktionswechsel ohne weiteres Zubehör.

## 8. Spenglerarbeiten

Die Dachrinnen, Fallrohre und Anschlussbleche werden in **Titanzink** ausgeführt und im Erdbereich mit einem **Guß-Standrohr** verbunden. Anschluß an die Grundentwässerungsleitungen gemäß Pos. 3.1.

Gegen Angebot bieten wir Titanzink-Verblendungen der Ortgangverschalung bzw. Gaubenverkleidungen, Verkofferungen, Dachkästen etc. an.

## 9. Fenster

Hochwärmegedämmtes **Kunststoff-Fenster** Typ Classic **88**, Fabr. Unilux, Profil Kömmerling o.vgl. mit **6-fachem Mehrkammer-Profil** und einer **Bautiefe von 88mm** inkl. umlaufender verzinkter Stahlarmierung. Farbe weiß

Ausführung mit **3-fach Verglasung** inkl. Wärmeschutz-Isolierverglasung mit warmer Kante (**Ug-Wert = 0,6 W/m<sup>2</sup>K**).

Sehr gute wärmetechnische Eigenschaften (**Gesamt Uw-Wert 0,82 W/m<sup>2</sup>K**)  
Flächenversetztes Design mit schrägen Glasleisten, 3 Ebenen Thermo-  
Mitteldichtungssystem sowie Flügelfalzdichtung für bessere Wärmedämmung.  
Blendrahmen mit Tropfkante. Wartungsarm und pflegeleicht durch geschützte  
Beschlüge. Profil-Klasse B nach EN 12608/B.

**3-seitige Pilzkopfverriegelung**, Niveauschalt Sperre (Fehlbedienungssperre,  
Flügelheber, Drehhemmung und Zuschlagsicherung, Sicherheitsschließstück)  
für verbesserten Einbruchschutz.

Einhanddrehkipp-Markenbeschlag z.B. Fabr. ROTO, Wenkhaus.

Der Einbau der Fenster erfolgt gemäß der Einbaurichtlinien GEG als hoch-  
dämmender **RAL-Einbau**. Die Anschlussfugen erhalten außen- und innen-  
seitig Dichtungsbänder zur Sicherung gegen Schlagregen, Zugluft und  
Konvektion.

Die Anzahl und die Rohbauöffnungsmaße der Fenster und Außentüren sind  
durch die jeweiligen Grundrisszeichnungen bestimmt.

Für den Nachweis des Lüftungskonzeptes gemäß GEG/EnEV wird an allen  
Fenstern gem. Berechnung eine Fensterfalzlüftung mit Winddruckregelung,  
z.B. Fabr. Kö-Climat plus oder vgl. verbaut.

### **9.1 Rollo + Lamellen + Sonderzubehör**

Eine gewünschte Verschattung oder Verdunklung der Räume kann nach  
Fertigstellung der Planung individuell angeboten werden.

## **10. Fensterbänke**

Innen: **Jura-Marmor**, ca. 25 cm tief, 3 cm stark für alle Brüstungsfenster  
Fensterablagen in Bad- und G-WC werden **gefliest**.

Außen: **Aluminium EV1** eloxiert, mit Schutzfolie überzogen für alle Fenster  
sowie für Terrassen- und Balkenelemente abnehmbar.

## **11. Haustüre**

Weißer **Kunststoff**-Hauseingangstüre mit Mehrkammerprofilen (**BT 88mm**)  
und Wärmeschutzverglasung nach Mustervorlage. Fabr. Altra o. ä.  
Einbau gemäß GEG/EnEV-Richtlinien in RAL-Bauweise.  
Maß einflügelig. Breite 1,13 m, Höhe 2,12 m.

Dreifach-Sicherheitsverriegelung mit eingeschweißten, umlaufenden  
Stahlprofilen zur erhöhten Diebstahlsicherung und Kunststoff-  
Drückerbeschlag. Hochflexible innen- und außenliegende  
Anschlagsdichtungen garantieren gute Wasser- und Luftdichtheit.

## Sonderaktion Alu-Haustür Typ DBM AK 402 alt. 409

DBM bietet bis August / 2021 preisgleich zur o.g. Mustervorlage Kunststoff folgende Ausführung einer hochwertigen Aluminium-Haustüre an:

- Glatte flügelüberdeckende Alu-Tür 402, Fabr. Schüco AT100 in Anthrazitgrau Feinstruktur. 3-fach umlaufende Dichtungen schwarz. Sicherheitsrundrosette Außen, 5-fach-Verriegelung Rundbolzen/ Haken-Edelstahl. E-Öffner mit Kabel. Edelstahl-Stoßgriff Länge 75cm.
- Flügelüberdeckende Alu-Tür 409 mit Glasausschnitt Satinato mittig. Fabr. Schüco AT100 in Anthrazitgrau Feinstruktur. 3-fach umlaufende Dichtungen schwarz. Sicherheitsrundrosette Außen, 5-fach-Verriegelung Rundbolzen/ Haken-Edelstahl. E-Öffner mit Kabel. Edelstahl-Stoßgriff Länge 140cm.
- Beide Alu-Haustüren sind bei geeigneter Planung auch mit Seitenteilen gegen Zusatzangebot ausführbar.

## 12. Putz

### 12.1 Innenputz –KALK-Putz–

In allen Wohnräumen verbauen wir einen exklusiven Spezial-Hybrid einlagigen **Kalkputz** nach DIN 18350 in leicht-gefülzter Putzstruktur (0,8mm) (Einbauqualität Q2) für direkten Anstrich mit Innenwandfarbe.

In Bädern und WC/DU wird ein Fliesenputz (Kalk-Zementputz) einschließlich Putzführungsschienen für die Maßgenauigkeit raumhoch ausgeführt.

Einbau mit Eckschutzleisten und Gewebegitter über Installationsöffnungen. An allen Fenstern wird eine **APU-Leiste** eingebaut um einen sauberen Putzanschluss zu gewährleisten.

### 12.2 Außenputz

Hochwertiger **3-lagiger** mineralischer Außenputz bei Ausführung einer monolithische Porenbeton-Außenwand inkl. Aufbrennsperre.

Ausführung eines ca. 15mm starken Unterputzes als Kalkzement-Leichtputz mit EPS-Zuschlag. Material besteht aus hoch reißfesten und alkalibeständigen Synthetik-Fasern geeignet für hochwärmedämmtes Porenbeton-Mauerwerk.

Um Rissbildungen zu vermeiden führen wir zusätzlich zum üblichen Aufbau mit Unter- und Oberputz eine **vollflächige Armierungsspachtelung des gesamten Unterputzes** aus. Planebene Verspachtelung eines alkalibeständiges Glasfasergewebe in eine ca. 3-4mm starke Armierungsmasse.

Hochwertiger Oberputz als mineralischer Silikat-Reibputz mit der Körnung 2-4mm. Farbe Weiß. Z. B. Fabrikat KEIM Stucasol.  
Geschützte Außenprofile z.B. aus Edelstahl oder Alu glw.

Farbgestaltungen oder farbige Außenfassade gegen Angebot.

Der Gebäudesockel (Bodenplatte) wird als Zementmörtelputz glatt verrieben ausgeführt und mit waschfester Mineralfarbe gestrichen. Farbe nach Wahl.

Stellung eines Arbeitsgerüsts für die Dauer der vorgenannten Arbeiten.

### **13. Fußbodenkonstruktion (Estrich)**

Fußbodenaufbau im EG und im ausgebauten DG/OG ca. 15,0 cm stark zuzüglich 1 cm geplanter Bodenbelag (Eigenleistung Bauherren).

Ausführung als schwimmender Zementestrich mit Randdämmstreifen incl. Wärmedämmung **6 cm EPS DEO dm/WLG 032** + FBH-Trägerplatte 2cm sowie Zement-Heizestrich ZE 20 ca. 7 cm stark für optimalen Betrieb der Fußbodenheizung.

### **14. Heizung**

#### **14.1. Rohinstallation**

Alle Heizsteigleitungen in Kupferrohr mit Dämmung und Schutzschlauch.

Offenliegende Rohrleitungen werden mit einer Steinwolle-Isolierung mit Alu-Ummantelung gegen Wärmeverlust und zum Schallschutz isoliert.

Im Leistungsumfang ist im kompletten Erdgeschoß und Dach/Obergeschoß (außer Haustechnik) eine hochwertige **Niedertemperatur-Fußbodenheizung** enthalten.

Ausführung mit Heizkreisverteiler, Verteilerschrank, elektrische Stellmotoren und Steuerung über **Einzelraum-Temperaturregelung** (alle Wohn- und Schlafräume, außer G-WC/Bad, Haustechnik + Flure zur Garantie des Durchflusses), PE-Folie und Randdämmstreifen.

Als Zusatzheizung gemäß Wärmemengenberechnung erhalten Sie einen Standard-**Handtuchheizkörper**, Typ Cosmo E Classic (Maß 1,77m x 0,60m) o.ä. im Bad DG/OG inkl. Steckdose installiert. Dieser ist über eine Heizpatrone mit Heizventil bedienbar. Alternativausführung als Wandheizung.

#### **14.1.1. Wärmepumpe (Allgemeine Informationen)**

Als Spezialist für Wärmepumpensysteme hat sich die Fa. DBM einen sehr guten Ruf erworben. Wir können Ihnen unterschiedliche Systeme anbieten.

## 14.2. Standard-Heizung: Wärmepumpe

Als Standardausstattung in allen Häusern der Fa. DBM wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Außenaufstellung (Hauswand) ausgeführt:

Zur Ausführung kommt die modernste Ausführung einer Luft-Wasser Wärmepumpe mit stufenloser Konverter-Regelung mit Entnahme der Umgebungstemperatur. Ideal für die Verbindung mit einer Kühlfunktion oder einer Photovoltaik-Anlage gegen Angebot.

Vergabe je nach Heizungs-Installateur:

Ausführung vom fränkischen Hersteller Alpha-InnoTec z. B. Typ LWDV 91-1/3 o. ä. alternativ Hersteller Viessmann z. B. Typ Vitocal 222-A oder vgl. Anlage.

Warmwasserversorgung erfolgt über einen Hydraulik-Tower Typ Dual mit 200 Liter Brauchwasser-Speicher oder vgl. (Gegen Angebot auch mit 300 L.)

Im Leistungspaket ist ein Pufferspeicher, Umwälzpumpe, Wärmemengen-erfassung und Elektroheizelement 6 KW inkl. Ausdehnungsgefäß enthalten.

Zusätzlich ist die Verbindung mit der Heizung über ein Hydraulikmodul HMD1 /E enthalten sowie die notwendige Zirkulationswasserleitung inkl. Wilo-Zirkulationspumpe Z15 mit Zeitschaltuhr oder vgl.

### 14.2.1. Preisgleiche Alternative bei Grundstücken mit Gasanschluß:

- **Gasheizung im Dachgeschoß mit WW-Solaranlage**

Extrem schadstoffreduzierte raumluftunabhängige Gasbrennwertheizung, z.B. Fabr. **Brötje** Typ WBS 14C oder gleichwertige Ausführung bei unterschiedlichen Lieferanten.

Witterungsgeführte Temperaturregelung mit Nachtabsenkung. Vollelektronischer Kessel und Brennerregelung, dreistufige Heizungspumpe, Ausdehnungsgefäß, Mindestdruckwächter, Sicherheitsventil und Lüfter.

Ausführung giebelwand-hängend im Dachgeschoß/Bad mit Abgasführung direkt über Dach. Alternativ im HWR EG oder bei Kellerausführung im Heizkeller möglich mit Abgasrohr gegen Angebot.

Für die Brauchwassererzeugung ist eine 5,02 m<sup>2</sup> Aufdach-Solaranlage z.B. Cosmo 251 oder Viessmann Vitosol 200-F Flachkollektoren inkl. eines **Solar-Brauchwasserspeicher mit 400L** enthalten.

### 14.3. Wunsch-Alternativen gegen Angebot:

- **Wärmepumpe mit Luft-Wasserinstallation (Innenaufstellung)**

Luft-Wasserwärmepumpe mit Entnahme der Umgebungstemperatur.  
Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer.

Zur Ausführung kommt eine Wärmepumpe vom fränkischen Hersteller Alpha-InnoTec Typ LWC 80. Größe der Pumpe nach Heizberechnung, bzw. ab Häuser mit einer Wohnfläche über 130m<sup>2</sup>. Aufpreis gemäß Angebot.

Innenaufstellung mit Luftkanälen über Eck, integrierte Regelung und Hydraulik, Umwälzpumpe, Ausdehnungsgefäß und kleiner Pufferspeicher. Elektroheizelement ohne Brauchwasserbereitung.

- **Wärmepumpe mit Erdwärme-Installation Fläche**

Ökologische Wärmepumpen-Heizung als Sole-Heizung mit Nutzung der Erdwärme. Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer oder Speicher.

Zur Ausführung kommt eine Wärmepumpe vom fränkischen Hersteller Alpha-InnoTec Typ SWC. Größe der Pumpe nach Heizberechnung. Regelung Luxtronik 2.0, Umwälzpumpe, Ausdehnungsgefäß für Sole und Heizkreis. Elektroheizelement 6kw ohne Brauchwasserbereitung.

Horizontale Verlegung der Soleleitungen im Grundstück auf ca. 1,50m Tiefe. Einbau eines Verteilers im Heizraum-Lichtschacht und Wanddurchführung. Berechnung der Leistung und Verlegefläche nach Größe des Hauses. Grundvoraussetzung zur Ausführung ist eine ausreichende Grundstücksfläche im Verhältnis zur ausgebauten Wohnfläche von ca. 2:1.

Gemäß den Vorgaben Ihres Grundstückes variieren die Kosten für die Erdarbeiten und werden speziell ermittelt und direkt verrechnet.

- **Wärmepumpe mit Erdwärme-Installation Tiefenbohrung**

Ökologische Wärmepumpen-Heizung als Sole-Heizung mit Nutzung der Erdwärme. Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer.

Zur Ausführung kommt eine Wärmepumpe vom fränkischen Hersteller Alpha-InnoTec Typ SWC. Größe der Pumpe nach Heizberechnung. Regelung Luxtronik 2.0, Umwälzpumpe, Ausdehnungsgefäß für Sole und Heizkreis. Elektroheizelement 6 kw ohne Brauchwasserbereitung.

Verlegung der Heizleitungen in einem bzw. mehreren Tiefschächten mit ca. 100 m Tiefe je nach Wärmebedarfsrechnung.

Die Tiefenbohrung kann nur von zugelassenen Bergbau-Tiefbauunternehmen ausgeführt werden und wird separat ausgeschrieben und direkt mit den Bauherren verrechnet. Es wird eine Bohrgenehmigung benötigt.

Diese Ausführungsart ist ideal zur Erhöhung der Effektivität durch sichere Wärme in der Tiefe. Perfekt für kleine Grundstücke.

- **Pelletsheizung**

Gegen Angebot (nur mit Keller oder großem HWR möglich) können Sie eine ökologische Pelletsheizung z.B. Fabr. Fröhling P 4 erhalten. Ausführung inkl. Heizraum, Bevorratung, Förderschnecken, Kontrolltür und Einfüllstutzen sowie sonstiges zur Nutzung notwendiges Zubehör. Modernes Heizen mit nachwachsendem Rohstoff als Biomasse-Heizung.

Für diese Ausführung wird ein Heizkamin sowie ein Heizraum benötigt.

- **Photovoltaik**

Als Ergänzung zur Heizung und autonomen Versorgung durch Elektrizität können wir Ihnen beratend zur Seite stehen. Geeignet nur für Dächer mit Süd und Südwest-Ausrichtung. Umstellung der Speichersituation.

#### **14.4. Lüftungs- und Wärmerückgewinnungsanlagen:**

Hinweis: Gemäß der GEG/EnEV sind die Bauherren verpflichtet ein nutzerunabhängiges Lüftungskonzept im Neubau nachzuweisen. Gemäß Pos. 9 Fenster ist die Mindestvoraussetzung erfüllt.

Die hochwertigere und auch wirtschaftlichere Ausführung ist die Erstellung einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Diese ist auch Grundlage für alle Finanzierungsunterstützungen durch die KfW-Bank.

Hierbei wird nicht nur die Anreicherung der Innenluft mit ausreichend Sauerstoff gewährleistet, sondern die entnommene Luft wird gereinigt und Pollen werden herausgefiltert. Die entnommene warme Luft wird wiederverwertet und zu ca. 90% zurückgeführt.

- **Zentrale separate Lüftungsgeräte**

Gegen Angebot können Sie verschiedene Systeme der zentralen Lüftungsmöglichkeiten sowie Wärmerückgewinnungsanlagen (WRG) für die perfekte ökologische Wiederverwertung von Ressourcen angeboten bekommen. Vergabe je nach Installateur.

Es wird eine spezielle Berechnung des Luftvolumens erstellt in Verbindung des Lüftungskonzeptes. Alternativ hierzu ergeben sich unterschiedliche Größen der eingesetzten Geräte:

- Fabr. Vallox Typ KWL ValloPlus 350 MV.  
Diese Anlage mit WRG ist technisch exklusiv ausgestattet und ist Smart-Home geeignet und kann an ein LAN-Netz eingebunden werden.



Das Gerät verfügt über ein Doppelmantelgehäuse mit guter Wärme- und Schallisolation. Ein hochwertiger Kreuzgegenstromtauscher der neuesten Generation mit einem temperaturgeführten Sommerbypass sowie eine bedarfsgeführte Feuchteregelung ist eingebaut. 4-Stufen-Regelung. Luftleistung 390m<sup>3</sup>/h, Rückwärmezahl ca. 0,89.

- Alternativ Fabr. Helios Typ KWL EC 300 W R. Stahlblechgehäuse pulverbeschichtet mit Wärme- und Schalldämmung. Großflächiger Kreuzgegenstrom-Wärmetauscher mit Sommerbypass. Frostschutzüberwachung und Elektro-Vorheizung. Max. Volumen 220 m<sup>3</sup>

## 15. Sanitärinstallation

### 15.1 Rohmontage

Alle Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kunststoff-Verbundmaterial. z.B. System: **Alpex Duo** von Hersteller Fränkische o.ä. Formstücke unlösbar gepresst. Abflussleitungen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr. Nach der Wasseruhr werden ein Druckminderer, Feinfilter, Rückflussverhinderer, Manometer, Hauptabsperrentil und Verteiler eingebaut.

Offenliegende Rohrleitungen werden mit einer Alu-Ummantelung gegen Wärmeverlust und zum Schallschutz isoliert.

Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abwasseranschluss zum bauseitigen Anschluss eines Spültisches.

Ausführung eines frostsicheren Außenwasserhahns mit Schlauchanschlussventil an der Außenwand zum Haustechnikraum alternativ Küche (1 Stück). Im HWR/Technik sind Kaltwasser- und ein Abwasser-Anschluss für eine Waschmaschine enthalten. (Steckdose für Trockner).

Ausführung einer zusätzlichen Zirkulationsleitung in Verbindung mit dem Hydraulikmodul / Warmwasserspeicher mit einer Wilo-Zirkulationspumpe Z15 mit Zeitschaltuhr.

Im EG+DG erfolgt die Rohrinstallation unter Putz bzw. im Bad/WC in Vormontage. Die notwendigen Verkleidungen für das WC/Waschbecken oder sonstige Bereiche werden mit max. 8m<sup>2</sup> abgerechnet. Diese werden unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse als Ablage ausgebildet. Im Technikraum sind alle Wasser- und Heizleitungen etc. auf Putz ausgeführt.

### 15.2 Sanitäre Einrichtungen

Die Sanitär- Einrichtungsgegenstände sind aus dem Herstellerprogramm der Lieferanten. (Farbe Weiß oder gleichwertig nach Lieferantenprogramm)

Die Objekte, Ausführung und Anzahl ergeben sich aus den Entwürfen/ Plänen des Angebotes bzw. der Angaben/Anzahl.

Im Rahmen Ihrer Bemusterung über den Sanitär-Großhandel können Sie Ihre individuelle Ausstattung aussuchen. Diese wird dann mit unserer Standard-Ausführung vom Sanitär-Installateur gegengerechnet. Separater Einkauf übers Internet bzw. Montagen in Eigenleistung sind nicht möglich!

## Moderne Marken-Badausstattung von Duravit oder Geberit:

=====

**Klosett/WC:** Spülrandloses Keramik-Wandtiefspülklosett, Fabr. **Geberit rimless Smyle** 37/54 cm mit UP-WC-Spülkasten (**Geberit**) Duo Fix. Höhe ca. 1,12m) inkl. Schallschutzset. Drückergarnitur **Geberit-Sigma30** weiß/chrom, Passender Klosett-Sitz mit Deckel in weiß inkl. **Absenkautomatik**. Papierrollenhalter ohne Deckel Typ Derby. Vorwandinstallationselemente Geberit Duo Fix WC.

Anzahl:..2.

Alternativ Angebot WC: Fabr. / Typ **Duravit Durastyle**

**Waschbecken:** Keramik- Waschbecken Fabr. **Geberit Smyle**, ca. 60 cm, Moderner Einhebelmischer Fabr. **Hans Grohe, Typ Metris** verchromt mit Excenter-Ablaufgarnitur, Siphon/Eckventilen. Handtuchhalter zweiarmlig Typ Derby. Vorwandinstallationselemente Geberit Duo Fix WT.

Für G-WC Hand-Waschbecken. Fabr. **Geberit Smyle**, ca. 45 cm, zweiarmliger Handtuchhalter Typ Derby, ca. 40cm.

Anzahl: ...2.....

Alternativ Angebot WB: Fabr. / Typ **Duravit Durastyle**

**Badewanne:** Acryl-Badewanne mit Mittelablauf, Fabr. **Derby** oder alternativ Fabr. Diana Life Duo. Größe ca. **180/80 cm**.

Unterputz-Einhebelmischer eckig, Fabr. **Hans Grohe Metris** verchromt mit Halter, Brauseschlauch und Handbrause (Fabr. Grohe Typ Metris). Wasser-Einlass mit Exafill.

Anzahl: .....1...

**Duschwanne:** Exclusive Ausführung einer **bodengleichen** Mineralguß-Duschwanne, Fabr. **Hoesch Muna**, Maß 90/90, für Dusch-WC 80/80. (Gegen Angebot auch in größeren Formaten ausführbar)

Unterputz-Einhebelmischer eckig, Fabr. **Hans Grohe Typ Metris** verchromt. Brausestange 90cm mit Brause-Garnitur und Handbrause. Fabr. Grohe Typ Metris

Anzahl: ....1....

Im Leistungsumfang ist keine Duschtrennung bzw. eingemauerte Dusche enthalten. Diese können gegen Angebot und Aufmaß ausgeführt werden.

## 16. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation beginnt ab selektivem Hauptschalter im Zählerschrank und wird nach den gültigen VDE-Vorschriften und die des zuständigen Energieversorgers ausgeführt.

### 16.1 Elektroausführung

Elektro-Hauptverteilung bestehend aus lackiertem Zählerschrank mit einem Zählerplatz und 3 Hauptsicherungsautomaten. Unterverteilung im Zählerschrank mit **3x FI-Schutzschalter** und Sicherungsautomaten.

### 16.2 Ausstattung: Schalter und Steckdosen

Der Ausstattungswert der Anlage orientiert sich nach den HEA-Vorschriften. Zur Ausführung kommt eine erhöhte Anpassung nach Ausstattung 1-2.

Zusatzausführungen inklusive: Kombialeiter Typ 1+2, APZ-Feld im Zählerschrank mit Reserve für Photovoltaik sowie Verkabelung APZ Schnittstelle.

Schalterprogramm: Fabr. **Busch+Jäger, Typ Balance weiß** sowie alternativ Flächen-Rechteck-Programm der **Fa. Berker S1 Polarweiß** nach Muster. Alternativ-Ausführungen möglich bei unterschiedlichen Lieferanten.

Alle Räume gem. Pos. 14.1. erhalten eine elektrische **Einzelraumtemperatur Regelung** mit thermischer Rückführung, als **integriertes System** im Design des jeweilig ausgewählten Schalterprogramm.

Im Leistungsumfang ist ein Leerrohr vom Technikraum zum Dach für die nachträgliche Einführung einer Verkabelung für Photovoltaik-Anlagen enthalten.

Weiterhin ist ein Erdkabel 5x6 mit separater Absicherung für die nachträgliche Installation einer Kfz-Wallbox für Elektro-Autos enthalten.

Als Zusatzausstattung führen wir eine **Starkstrom-Steckdose** mit 32 Ampere im Technikraum unterhalb des Zählerschranks für die Ausführung der Außenputzarbeiten aus. Auch an anderen gewünschten Orten ausführbar.

### Auflistung der Standardleistung der Elektroinstallation:

- |              |   |
|--------------|---|
| Hauseingang: | - 1 Kontrollschaltung                         |
|              | - 1 Wandbrennstelle                           |
|              | - 1 Sprechanlage Fabr. Ritto Typ Minivox weiß |
|              | - 1 Wohnungssprechstelle Lage nach Angabe     |
| WC:          | - 1 Deckenbrennstelle                         |
|              | - 1 Ausschaltung                              |
|              | - 1 Steckdose                                 |

- Wohnzimmer/  
Essen
- 2 Deckenbrennstellen
  - 2 Ausschaltungen
  - 8 Steckdosen
  - 1 TV-Antennendose
  - je 1 Telefon/Datenleerdose mit Cat.7 Kabel im Rohr
- Küche:
- 2 Deckenbrennstellen
  - 2 Ausschaltungen
  - 10 Steckdosen
  - 1 Starkstrom-Herdanschluss mit separater Absicherung
  - 1 Spülmaschinenanschluss mit separater Absicherung
- Schlafzimmer/  
Kinderzimmer/  
Büro/Gast:
- je 1 Deckenbrennstelle
  - je 1 Ausschaltung
  - je 5 Steckdosen
  - je 1 Telefon/Datenleerdose mit Cat.7 Kabel im Rohr
- Speisekammer/  
Abstellraum:  
(wenn vorhanden)
- 1 Deckenbrennstelle
  - 1 Ausschaltung
  - 1 Steckdose
- Bad:
- 1 Deckenbrennstelle
  - 1 Wandbrennstelle
  - 2 Ausschaltungen
  - 2 Steckdosen
  - 1 Steckdose für Handtuchheizkörper
- Treppenhaus:  
je Stockwerk
- 1 Decken- oder Wandbrennstelle
  - 1 Deckenbrennstelle im Flur DG, wenn gekoppelt
  - 1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern
- Diele/Windfang:  
(wenn vorhanden)
- je 1 Deckenbrennstelle
  - 1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern WF od. Diele
  - 1 Steckdose
- Flur DG/OG :  
(wenn vorhanden)
- je 1 Deckenbrennstelle
  - 1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern Treppenhaus
  - 1 Steckdose
- Technikraum/HWR:
- 1 Deckenbrennstelle
  - 1 Ausschaltung
  - 3 Steckdosen
  - 2 Steckdosen mit separater Absicherung für  
Waschmaschine und Trockner
  - 1 Starkstrom-Steckdose unterhalb Zählerschrank
- Terrasse:
- 2 Kontrollschaltungen
  - 1 Wandbrennstelle
  - 1 Feuchtraumsteckdose UP

Den Platz der Schalter und Steckdosen sowie der Brennstellen können Sie im Planungsgespräch mit dem Elektriker selbst abstimmen.

Weitere zusätzliche mögliche Ausstattungsmerkmale und Sonderwünsche (z.B. Lan, TV-Schüssel, Steuerungen, Außenbereiche etc.) sind mit dem auszuführenden Elektriker abzusprechen und werden direkt abgerechnet.

## 17. Fliesenarbeiten

### 17.1 Wandfliesen

Die Räume: Bad und Dusch-WC / G-WC werden raumhoch parallel gefliest mit Kreuzfuge und mit einer grauen Silikon-Wartungsfugen ausgeführt. (Raumhöhe max. 2,50m) Brutto-Material-Wert: **35,- €/m<sup>2</sup>**. Material nach Musterauswahl. Verlegungsgröße **30/60 cm** oder vgl. mit Steingutfliese.

Gauben und Dachschrägen werden aus technischen Gründen nicht gefliest. Wand/Bodenanschlüsse, Dehnfugen und Materialwechsel werden elastisch ausgefugt. Kanten werden mit speziellen Kunststoff-Schutzleisten versehen.

Zusätzlich ist eine 2-seitige rechtwinklige Objekt-Einmauerung und Verfliesung der Badewanne und Dusche enthalten.

Mehraufwendungen gegen Angebot u.a. für Abmauerungen, Ablagen, Schrägstellungen, Verkleidungen oder größeren Fliesenformaten sowie Feinsteinzeug oder rektifizierter Kante.

### 17.2 Bodenfliesen

Die Räume: Bad, Dusch-WC / Gäste-WC werden mit parallel gefliest mit Kreuzfuge mit einem Brutto-Material-Wert von **35,- €/m<sup>2</sup>** sowie Verfugung in grau mit Silikon-Wartungsfugen ausgeführt.

Material nach Musterauswahl. Verlegungsgröße **30/60cm** oder vgl. (Fliesen-Feinsteinzeug mit natürlicher Prägekante)

Der Bodenuntergrund wird gereinigt und grundiert und mit einer alternativen Flächen-Abdichtung versehen.

Armaturen werden mit speziellen Dichtmanschetten oder Wannenrand-dichtbändern ausgeführt. Als zusätzlicher Schutz wird unter der Dusche und Badewanne eine bituminöse Schweißbahn eingebracht.

Mehraufwendungen gegen Angebot u.a. für Zusatzräume, Küchenspiegel, Diagonal- oder Verbandverlegung, Dekorfliesen, Bordüren und Übergrößen.

## 18. Dämm- und Verkleidungsarbeiten (Trockenbau)

Die Wärmedämmung zwischen Sparren und Kehlbalcken im Dachgeschoß wird mit G&H-Isover Mineralwolle **035, 200 mm** als Vollsparrendämmung ausgeführt. Es erfolgt eine Dampfbremse, welche winddicht verklebt wird.

Die Decken-Verkleidung wird mit Gipsbauplatten 12,5mm auf einer fachgerechten Unterkonstruktion erstellt.

Bei Satteldach-Häusern ist zur Trennung der Kalt/Warmflächen gem. GEG keine Einschubtreppe enthalten. Diese kann, soweit ein Ausbau möglich ist, im Rahmen der Ausbauarbeiten direkt an den ausführenden Handwerker gegen Angebot vergeben werden.

Bei Pult, Zelt- und Walmdächern ist aufgrund der Betondecke und der aufliegenden Isolierung, üblicherweise keine Treppe möglich.

## 19. Innentüren

Im Erd- und Dachgeschoß sind Innentüren mit strapazierfähigem Laminatfurnier (CPL). z.B. Fabr. LOBO, Herholtz o.ä. enthalten.

Ausführung in hochwertiger Röhrenspan-Platte nach Mustervorlage (z.B. Weiß, Grau, Buche, Ahorn, Eiche usw.) enthalten.  
Optische Gestaltung mit **Rundkanten** am Türblatt sowie an der Zarge.

Türbreiten Rohbaulichte nach Plan: 63,5 cm, 76 cm und 88,5 cm.  
Gegen Angebot auch altersgerechte Innentüren mit 1,00m ausführbar.

Ausführung mit passender Edelstahl- oder Alu-Drückergarnitur und Buntbartschloss mit je einem Schlüssel nach Mustervorlage.

## 20. Eigenleistung / Baunebenkosten der Bauherren / Käufer

- **Öffentliche Hausanschlüsse**

Hausanschluss für Kanal/Regenwasser gem. Pos. 3.1 können als Zusatzauftrag direkt an das Rohbau-Unternehmen vergeben werden.

Hausanschlüsse für Elektro- und Telefon, Glasfaser, Frischwasser oder ggf. Gas inkl. geforderter Mehrsparteneinführung sind an die öffentlichen Träger als Grundstückseigentümer/Bauherren separat in Auftrag zu geben.

- **Eigenleistung Maler- und Bodenbeläge**

Bodenbelagsarbeiten außer Fliesen Bad/WC sowie Maler, Lackier- und Tapezierarbeiten gehören nicht zum Leistungsumfang des Auftragnehmers und sind in Eigenleistung der Bauherren auszuführen.

Alle Stoß- und Randfugen der Deckenflächen im KG, EG + DG werden in Eigenleistung gespachtelt sowie alle sichtbaren Holzteile im Außenbereich z.B. Dachuntersichten, Sparren, Pfetten werden natur-lasiert bzw. farbig eingelassen und sind in Eigenleistung der Bauherren auszuführen.

Für die Eigenleistungsarbeiten bitten wir um Vorlage eines Unfallschutzes für die Bauherren und Angehörigen sowie Nachweis gesetzlicher Schutz.

- **Zusatzaufträge**

- Evtl. anfallende Erdabfuhr (Entsorgungsklasse prüfen) oder gewünschter Bodenaustausch sowie Geländegestaltungen sind durch die Bauherren direkt zu beauftragen.
- Vorlage eines Bodengutachtens gem. Pos. 1.2. durch einen Geometer für das zu bebauende Grundstück vor Planung des Baugesuchs zur Prüfung.

Vorgaben und Empfehlungen im Gutachten sind umzusetzen und ggf. gegen Angebot auszuführen. Prüfung der Boden- und Wasserverhältnisse. (Geometer nach freier Auswahl oder wir können einen Gutachter empfehlen)

- Der Bauherr stellt dem Planungsbüro u.a. folgende notwendige Unterlagen zur Erstellung der Baugesuchs- und Werkplanung zur Verfügung.
  1. Amtlicher Lageplan mit Nachbarschaftsverzeichnis
  2. Geo-Maße bei kleinen oder schwierigen Grundstücken
  3. Gültiger Bebauungsplan mit Legende und Plan.
  4. Anschlußpläne für Strom, Telefon, Wasser, Kanal, (Gas)
  5. Regelung/Nachweis ggf. notwendiger Grunddienstbarkeiten
  6. Hinweis von Wegerechten, Abstandsübernahmen etc.
- Zusatzkosten für Ausbau des Spitzbodens als Wohnraum bei Doppelhäusern oder bei geeigneten EFH-Haustypen gegen Angebot nach zusätzlicher Baubeschreibung soweit genehmigungstechnisch zulässig.
- Zusätzliche Aufträge für Garagen, Außenarbeiten bzw. Pflasterarbeiten, Zisternen, Sickerschächte, Anbauten etc. sind separat zu vereinbaren.
- Brandschutzauflagen und Rauchmelder werden bauherrenseits ausgeführt.

## 21. Sonstiges

Bei allen Planungsunterlagen (Entwürfe, Baugesuch, Werkplanung etc.) handelt es sich um Rohbau-Maße, diese sind nicht für Bestellungen von Einbaumöbeln / Küchen geeignet. Ein Vorort-Aufmaß ist notwendig.

Vertragsentwürfe und Typenpläne dienen nur als Entscheidungshilfe und Klarlegung von Mengenvorgaben z.B. im Bad, Fenster etc.



Deshalb sind technische Details wie z.B. Abwasserwege, Lüftungsleitungen oder mögliche Änderungen der Badgestaltung nicht eingearbeitet und geklärt.

Zeichnerische Darstellungen in den Entwurfs- und Werkplänen wie z. B. Möbel, Küchen, Pflanzen, Terrassen, Eingangspodest, Wege und sonstige kreative Darstellungen dienen nur der besseren Verdeutlichung der Planung und sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Um die 5-jährige Gewährleistung aufrecht zu erhalten, müssen bei technischen Bereichen spezielle Wartungsverträge mit den Zulieferern / Handwerkern abgeschlossen werden. Dies ist notwendig, da z.B. Heizungsanlagen und Lüftungsanlagen jährlich gewartet werden müssen.

Sämtliche zusätzlich geforderten Maßnahmen seitens eines Kaminkehrers wie z.B. Brandschutzauflagen, Reinigung des Kamins oder Unterdruck-Auflagen (Außen-Küchen-Dunstabzuges, Kaminofen, WC-Lüfter und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung o.ä.) werden gegen Angebot mit den Bauherren abgerechnet.

Sollte keine Lüftungsanlage ausgeführt werden, muss der Bauherr gemäß der GEG/EnEV ein nutzer-unabhängiges Lüftungskonzept nachweisen.

**Mündliche Absprachen oder weitere zugesagte Leistungsausführungen sind beiden Vertragsparteien nicht bekannt und somit nicht vereinbart.**

**Vorstehende Bau- und Leistungsbeschreibung wurde von mir/uns durchgelesen und wird als Bestandteil des Bauvertrages anerkannt.**

Ort: .....

Auftraggeber 1: .....

Datum: .....

Auftraggeber 2: .....

Rechtsverbindliche Gegenbestätigung des Auftragnehmers

Pettstadt, .....

.....  
DBM Design + Baumanagement

## Zusatzanlage für gewünschten Nutzkeller

### Erdarbeiten

Der vorhandene Humusboden im Bereich des Wohnhauses / Arbeitsbereich wird abgetragen und vor Ort für Ihre weitere Verwendung gelagert.

Die Erdarbeiten umfassen den Aushub der Baugrube, der notwendigen Fundamente und der Rohrgräben unterhalb des Gebäudes nach Plan in den Bodenklassen 3, 4 und 5 (Sand – Lehm) gemäß VOB/DIN 18300.

Das Aushubmaterial wird seitlich gelagert (soweit möglich). Die Arbeitsräume werden später mit dem vorhandenen Aushubmaterial, soweit geeignet, bis auf das vorhandene Geländeniveau verfüllt und lagenweise verdichtet.

Evtl. anfallende Erdabfuhr oder gewünschter Bodenaustausch sowie Geländegestaltungen sind durch die Bauherren direkt zu beauftragen.

### Entwässerung

Schmutzwasserleitungen aus PVC-Rohren in den Durchmessern von 100-150 mm werden auf direktem Weg außerhalb des Hauses geführt

Die Dachrinnen werden über die Fallrohre mit einem Guß-Standrohr im EG verbunden.

### Außenisolierung / Drainage

Erdberührende KG-Wände werden mit einer Abdichtung mittels einer einlagigen **Bitumen-Schweißbahn PYE PV 200-S5** inkl. Voranstrich unter der Grundstücks-Voraussetzung für zeitweise anstauendes Sickerwasser mit mäßiger Beanspruchung nach DIN 18195 Teil 4 abgedichtet.

Als Einfüllschutz und Drainageunterstützung wird im Außenbereich eine Noppenbahn eingebaut.

Ausführung einer umlaufenden **Ringdrainage** System **Optidrain** o.ä. DN 100 im Sockelbereich mit Filterkiesabdeckung und Filtervlies als Einschwemm- und Einfüllschutz mit zwei Kontroll- und Spülrohren DN 300.

### Gedämmte Bodenplatte

Die Fundamentierung erfolgt mit einer oben und unten mit Baustahlmatten bewehrten Bodenplatte C 20/25 mit einer Stärke von ca. 25 cm unter Annahme von 20 MN / m<sup>3</sup> zulässiger Bodenpressung in frostfreier Gründungstiefe nach Angabe des Statikers.

Die betonierte Bodenplatte wird an den Stirnseiten mit einer **Styrodur-Wärmedämmung** gemäß DIN EN 13 501-1 eingepackt. Zusätzlich wird die Außenseite mit einer speziellen hochwertigen Dichtungsbahn Fabr. Bituthene oder glw. abgedichtet.

Gegen Angebot kann eine Perimeterdämmung unterhalb der Bodenplatte für möglichen nachträglichen Kellerausbau ausgeführt werden.

Der Aufbau unterhalb der Bodenplatte wird mit verdichtungsfähigem Material, d= 15 cm inkl. Splittausgleichsschicht mit PE-Folienabdeckung eingebaut.

Einbau eines Erdungsbandes einschl. Erdungsfahnen aus verzinktem Bandstahl für den Anschluss eines Potentialausgleiches gemäß VDE. Zur Erhöhung der Erdung wird eine Oberflächenerdung mit Edelstahlbändern V4A eingebaut.

### Geschoß- und Raumhöhe

Die Rohbau-Geschoßhöhe beträgt 2,45 m, d.h. die lichte Rohbau-Raumhöhe vor Estrich beträgt ca. 2,25 m.

Eine Erhöhung der Geschoßhöhe für einen möglichen Keller-Wohnraumausbau bieten wir gegen Angebot an.

### Kellerwände

Kelleraußenwände werden aus **Porenbetonstein** z.b. Fabr. **Ytong PPW4** oder glw. (**d= 36,5cm**) erstellt. Alternativ mit vgl. Kellerziegel.

Evtl. können Anpassungen aufgrund der Grundstücksbedingungen gemäß statischen Anforderungen notwendig sein. Diese werden separat abgerechnet.

Tragende und nichttragende Keller-Innenwände werden in Kalksandstein / Innenwand Kellerziegel ausgeführt. Stärkeangabe d = 11,5 cm, 17,5 cm, 24,0 cm gemäß statischen Vorgaben.

Gegen Angebot kann der gesamte Keller inkl. Bodenplatte als weiße Wanne aus wasserundurchlässigem Beton (WU) ausgeführt werden. In diesem Falle werden u.a. die Bereiche Außenwandsteine, Drainage, Außenabdichtung verrechnet.

Die Schmutzwasserleitungen werden dann durch die Außenwände oder Bodenplatte mit Spezialmanschetten geführt um die Abdichtung der Durchführung zu gewährleisten.

### Abdichtungen/Trennlagen

Waagerechte Trennlage aller KG-Wände gegen aufsteigende Kapillarfeuchtigkeit in der Innenwand.

An den Außenwänden wird eine zweilagige Abdichtung (oben und unten) aufgebracht. Ausführung an allen Außen- und Innenmauern über der Kellerdecke und dem Spritzwasserbereich EG.

### Kellertreppe

Holz-Stahl-Treppe mit **Massivholzstufen** (Buche Parkettoptik) ohne Setzstufen mit mitlaufendem Designer-Stahlgeländer gemäß Muster und rundem aufgesetztem Buche-Massivholzhandlauf. (z. B. Fabr. Stadler o. vgl.) (Alternativ auch Holz/Holz oder Beton-Rohrtreppe möglich)

### Kellerfenster

Alle Kellerfenster erhalten weiße **Kunststoff-Wohnraumfenster** mit **Isolierverglasung** und Drehkipp-Öffnung (Roh-Maß 63x88 cm). Hierzu passende Lichtschächte aus Kunststoff einschließlich verzinkter Abdeckroste mit Einbruchssicherung.

Im Bereich KG-Hobby werden **zwei** 1-flügelige Dreh-Kipp **Kunststoff-Wohnraumfenster** mit Isolierverglasung (**Maß 1,01 m breit x 0,88 m hoch**) ausgeführt. (Pfeiler zwischen den Fenstern mind. 0,24 cm.)

Ausführung mit passenden Lichtschächten alternativ Vorbereitung Lichthof. Freie Platzierung der Fenster auf Wunsch der Bauherren.

### Innenputz

An allen gemauerten Kellerwänden wird ein mineralischer einlagiger Innenputz (Kalk, Kalkzement oder Kalkgipsputz) mit Eckschutzschienen in gefützter Putzstruktur für bauseitigen Anstrich mit Innenwandfarbe ausgeführt.

### Kellerdecke

Filigran-Stahlbetonmassivdecke, d= 20 cm, ausgeführt in Fertigbetonplatten mit zusätzlichem Aufbeton und Bewehrungsmatten gemäß statischer Berechnung. Unterseiten Sichtbeton mit Stoßfugen. (Spachtelung der Decken gehört zu Malerarbeiten).

### Fußböden

In allen Kellerräumen wird ein **Zementestrich** (d= 5cm) auf Trennlage eingebracht. Zur zusätzlichen Absicherung des Kellerbodens gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird eine **Schweißbahn** nach DIN 18195 Teil 4 eingebracht.

### Innentüren KG

Im Kellergeschoß sind Laminat-furnierte Innentüren (nach Mustervorlage) mit Zargen für Nutzräume enthalten. Drückergarnituren Kunststoff. Oberfläche z.B. Buche oder Esche weiß Nachbildung oder uni weiß.

## Elektroinstallation KG

- Treppenhaus KG - 1 Wechselschaltung  
- 1 Wandbrennstelle  
- 1 Steckdose
- Kellerräume: - 1 Deckenbrennstelle  
- 1 Ausschaltung  
- 1 Steckdose
- Hobbyraum KG: - 1 Deckenbrennstelle  
- 1 Ausschaltung  
- 3 Steckdosen
- Waschen im KG: - 1 Deckenbrennstelle  
/ Technik - 1 Schalter  
- 3 Steckdosen (1x für Trockner)  
- 1 Waschmaschinenanschluss

## Zusatzkosten

Bei Ausführung der Heizanlage in den Keller werden die Kosten für die Verlegung ins Kellergeschoß gem. BB Wohnhaus separat abgerechnet. Evtl. notwendige Hebeanlagen werden nach Prüfung der Entwässerungssituation angeboten.

**Mündliche Absprachen oder weitere zugesagte Leistungsausführungen sind beiden Vertragsparteien nicht bekannt und sind somit nicht vereinbart.**

**Vorstehende Bau- und Leistungsbeschreibung wurde von mir/uns durchgelesen und wird als Bestandteil des Auftrages anerkannt.**

Ort: ..... Datum: .....

Auftraggeber 1: ..... Auftraggeber 2: .....

Rechtsverbindliche Gegenbestätigung des Auftragnehmers:

Pettstadt, .....

.....  
Design + Baumanagement