

Allgemeine Baubeschreibung.
Für Einfamilienhäuser
und Doppelhäuser.

Inhaltsverzeichnis

Seite Inhalt

Vorbemerkungen

- 4 Allgemeines
- 4 Energiesparende Bauweise
- 5 Gebäude auf Grundstücken der Bockermann Fritze DesignHaus GmbH (BFD)
- 5 Planung ¹⁾
- 6 Versicherungen ¹⁾
- 7 Bauleitung / Bauüberwachung
- 7 Vermessung ¹⁾
- 7 Baustelleneinrichtung ¹⁾
- 8 Hausanschlüsse ¹⁾

Bauausführung

- 8 Erdarbeiten ¹⁾
- 8 Gründung ¹⁾
- 9 Entwässerung ¹⁾
- 9 Abdichtung
- 9 Maurer- und Betonarbeiten
- 10 Zimmererarbeiten
- 10 Dachdeckerarbeiten
- 11 Klempnerarbeiten
- 11 Fassadenarbeiten
- 11 Fenster und Haustür
- 13 Treppenanlage
- 13 Trockenbauarbeiten
- 14 Innenputzarbeiten
- 14 Estricharbeiten
- 15 Elektroinstallation
- 18 Heizungsinstallation
- 19 Lüftungsinstallation
- 20 Sanitärinstallation
- 22 Fliesenarbeiten
- 23 Bodenbelagsarbeiten
- 23 Innentüren
- 24 Maler- und Tapezierarbeiten
- 24 Außenanlagen

Inhaltsverzeichnis

Seite Inhalt

Hinweise

- 25 Eigenleistungen
- 25 Hausübergabe und Reinigung
- 25 Wahlmöglichkeiten des Erwerbers
- 26 Hinweise zum Leistungsumfang
- 26 Hinweise zur Gewährleistung
- 26 ¹⁾ Besonderheiten bei Gebäuden auf Grundstücken des Erwerbers

Mehrausstattungen gegen zusätzliche Vergütung

- 29 EnEff⁺ – Pluspakete für optimiertere Energieeffizienz (Mehrausstattung)
- 29 Heizung⁺ (Mehrausstattung)
- 29 Dämmung⁺ (Mehrausstattung)
- 30 Photovoltaik⁺ (Mehrausstattungen)
- 30 Kellergeschoss (Mehrausstattung)
- 32 Außenanlagen-Paket (Mehrausstattung)
- 34 Carportanlage (Mehrausstattung)

Raum für Fragen und Notizen

- 35 Ihre Notizen

Allgemeines

Diese Baubeschreibung gilt für die von der Bockermann Fritze DesignHaus GmbH (BFD), Enger, errichteten Einfamilien- und Doppelhäuser und wird Bestandteil des jeweiligen Bauträger- oder Bauvertrages für das Gebäude. Sie legt die technischen Standards für die Gebäudeerstellung sowie die Ausstattung hinsichtlich Umfang und Qualität fest.

Eine Unterscheidung der verschiedenen von BFD angebotenen Gebäude erfolgt in dieser allgemeinen Baubeschreibung nicht. Sie gilt sowohl für die verschiedenen angebotenen Haustypen als auch für individuelle Entwürfe. Hausspezifische Details werden in einem separaten Angebot festgelegt und beschrieben.

Mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt BFD qualifizierte Fachunternehmen aus der Region, mit denen in der Regel eine langjährige Zusammenarbeit besteht. Die Partnerunternehmen sind in einer Handwerkerliste aufgeführt. Im Einzelfall kann es jedoch auch zu Änderungen bei den Handwerkspartnern kommen. Einzelne Leistungen werden gegebenenfalls auch durch eigene Betriebshandwerker von BFD erbracht.

Energiesparende Bauweise

Das Gebäude wird standardmäßig in einer energiesparenden Bauweise errichtet. Dies betrifft sowohl die Dämmung des Gebäudes als auch die Haustechnik. Sämtliche Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung werden erfüllt. Die Dämmung der gesamten Gebäudehülle wird so ausgeführt, dass der Wärmeverlust durch die Außenhaut des Gebäudes (auf die Umfassungsfläche bezogener spezifischer Transmissionswärmeverlust) den nach GEG zulässigen Wert unterschreitet. Hierzu werden Dämmstärken von mindestens 20 cm im Dach, mindestens 16 cm an der Fassade und mindestens 10 cm auf der Sohle eingebaut.

Zur standardmäßigen Haustechnik gehört eine Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage. Einzelheiten finden sich im Kapitel „Heizungsinstallation“.

Ebenfalls enthalten ist eine kontrollierte Wohnungslüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die Lüftungsanlage führt über spezielle Lüftungskanäle die verbrauchte Raumluft aus den Ab-

lufträumen Küche, Bad und WC und je nach Lüftungskonzept weiteren Räumen (z.B. Hausanschluss-/Technikräume, Flure, Abstellräume etc.) ab. In den Zulufräumen (Wohn- und Schlafräume) wird über eigene Kanäle Frischluft zugeführt. Der Abluft wird der Großteil der darin enthaltenen Wärmeenergie entzogen und über einen Wärmetauscher der Frischluft ebenfalls zugeführt. Die Lüftungswärmeverluste des Gebäudes werden dadurch erheblich vermindert. Weitere Informationen finden sich im Kapitel Lüftungsinstallation.

Der Jahres-Primärenergiebedarf nach GEG wird im Rahmen der wärmetechnischen Berechnung durch einen Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz ermittelt. Es wird ein Energieausweis gemäß GEG erstellt. Die Luftdichtheit der Gebäudehülle wird mittels eines Blower-Door-Tests durch einen geeigneten Fachunternehmer nachgewiesen. Diese Leistungen erfolgen im Auftrag von BFD. Die entsprechenden Unterlagen werden dem Erwerber ausgehändigt.

Über diese Standardausführung hinaus bietet BFD Pluspakete für optimiertere Energieeffizienz als Mehrausstattung gegen zusätzliche Vergütung an. Näheres findet sich weiter hinten in dieser Baubeschreibung unter EnEff+ in der Rubrik „Mehrausstattungen“.

Gebäude auf Grundstücken der Bockermann Fritze DesignHaus GmbH (BFD)

Bei einer Bebauung eigener Grundstücke errichtet BFD das Gebäude als Bauherr und veräußert es im Leistungsumfang dieser Baubeschreibung zusammen mit dem Grundstück an den Erwerber. Alle nachfolgenden Ausführungen beziehen sich zunächst ausdrücklich auf diesen Fall. Bei einer Bebauung von Kundengrundstücken (nicht im Eigentum von BFD) sind eine Reihe von Besonderheiten und abweichenden Festlegungen zu beachten. Hiervon betroffene Punkte sind mit der Fußnote ¹⁾ gekennzeichnet. Nähere Erläuterungen finden sich weiter hinten in dieser Baubeschreibung unter „Hinweise“.

Planung ¹⁾

BFD erstellt die Planunterlagen (Entwurfsplanung) für das Gebäude. Diese Planunterlagen werden Vertragsbestandteil und sind Grundlage für das von BFD zu errichtende Gebäude.

Das für das Bauvorhaben erforderliche Genehmigungsverfahren beziehungsweise bei genehmigungsfreien Bauvorhaben das Anzeigeverfahren wird von BFD durchgeführt. Die Kosten

der Baugenehmigung und andere Verwaltungskosten, die mit der Genehmigung in Zusammenhang stehen, sind im Basispreis enthalten.

Die Erstellung der kompletten Bauantragsunterlagen einschließlich der erforderlichen Fachplanungen, wie statische Berechnung, Berechnung nach GEG für das Gebäude ist ebenfalls im Basispreis enthalten. Die Genehmigungspläne werden dem Erwerber ausgehändigt.

Neben der zum Vertragswerk gehörigen Entwurfsplanung erhält der Bauherr auf Wunsch die für eine Finanzierung erforderlichen Zeichnungen und Berechnungen in zweifacher Ausfertigung sowie eine weitere Ausfertigung für eigene Zwecke.

Weiterhin erstellt BFD eine Ausführungsplanung im Maßstab 1:50, anhand derer das Gebäude von den ausführenden Handwerksunternehmen errichtet wird. Die Ausführungsplanung wird vor der Freigabe an die Handwerker in einem ausführlichen Beratungsgespräch mit dem Erwerber abgestimmt. Darstellungen in der Ausführungsplanung verändern nicht den vertraglichen Leistungsumfang. Hierzu bedarf es immer einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

Generell sind in den Planunterlagen dargestellte Objekte, Einrichtungen und Ausstattungen nicht Gegenstand des Leistungsumfanges, sondern nur dann, wenn sie in dieser Baubeschreibung oder im Angebot mit Kostenaufstellung, die Grundlage des konkreten Vertragsschlusses sind, ausdrücklich aufgeführt sind.

Versicherungen ¹⁾

BFD schließt für das Bauvorhaben eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab. Diese Versicherung schützt vor Ansprüchen von am Bau unbeteiligten Personen bei unvorhergesehenen Ereignissen während der Bauzeit.

Außerdem wird eine Bauleistungs- beziehungsweise Bauwesenversicherung abgeschlossen. Diese versichert die erbrachte Leistung der Handwerker gegen Diebstahl und Vandalismus bis zur Abnahme. Die Feuerrohbauversicherung ist ebenfalls enthalten.

Einbauten und Einrichtungsgegenstände (zum Beispiel Küchenmöbel) oder andere Gegenstände, die vom Erwerber vor der Abnahme in das Gebäude gebracht werden, sind nicht durch

die bestehenden Versicherungen abgedeckt. Für diese wird seitens BFD keine Haftung übernommen.

Die vorgenannten Versicherungen sind im Basispreis enthalten. Für einen ausreichenden Versicherungsschutz vom Zeitpunkt der Abnahme an hat der Erwerber zu sorgen.

Bauleitung / Bauüberwachung

Während der gesamten Bauphase wird der Bauablauf, die Qualität und Quantität der eingebauten Werkstoffe und Materialien durch einen Bauleiter von BFD überwacht. Bei der Materialauswahl durch den Erwerber oder Fragen zu architektonischen Feinheiten und bautechnischen Problemen steht unser Team beratend zur Seite.

Vermessung ¹⁾

Die Absteckung des Gebäudes hinsichtlich der exakten Lage auf dem Grundstück sowie die Festlegung der Höhenlage erfolgt durch einen Vermesser in Zusammenwirken mit der Bauleitung von BFD und ist im Leistungsumfang von BFD, jedoch nicht im Basispreis für das Gebäude, enthalten. Diese Leistung wird als Einzelpreis gesondert im Angebot und in der Kostenaufstellung ausgewiesen.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (Oberkante fertiger Fußboden) wird in Abhängigkeit der vor Ort vorgefundenen Geländesituation sowie baurechtlichen Vorschriften von BFD festgelegt.

Die Kosten der katasterlichen Grundstücksvermessung einschließlich Teilung und behördlichen Kosten sowie die Kosten der Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung sind nicht enthalten. Diese Leistungen sind üblicherweise vom Erwerber direkt an den ausführenden öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) zu vergüten.

Baustelleneinrichtung ¹⁾

Eine provisorische Baustellenzufahrt auf dem Grundstück wird durch BFD errichtet und ist im Basispreis enthalten.

Die Kosten von Strom, Wasser/Abwasser und Gas (sofern eine Gasheizung zur Ausführung kommt) während der Bauphase werden bis zur Fertigstellung der Hausanschlüsse von BFD getragen, anschließend vom Erwerber.

Hausanschlüsse ¹⁾

Sämtliche Hausanschlüsse für die Wasserversorgung, die Entwässerung (Kanalisation), die Zuleitung von Gas (sofern eine Gasheizung zur Ausführung kommt), Elektrizität und Telefon inklusive Mehrspartenhauseinführung sind im Leistungsumfang von BFD, jedoch nicht im Basispreis für das Gebäude enthalten. Diese Leistungen werden als Einzelpreise gesondert im Angebot und in der Kostenaufstellung ausgewiesen.

Erdarbeiten ¹⁾

Der Mutterboden wird im Gebäudebereich einschließlich Arbeitsraum abgeschoben und auf dem Grundstück seitlich gelagert.

Überschüssiger oder nicht zu verwendender Aushubboden wird durch BFD abgefahren und fachgerecht entsorgt.

Die Verteilung oder gegebenenfalls Abfuhr überschüssigen Mutterbodens erfolgt im Zuge der Gartengestaltung und ist daher nur bei Bestellung des Außenanlagenpaketes im Leistungsumfang von BFD enthalten. Andernfalls wird der seitlich gelagerte Boden weder verteilt noch abgefahren. Die weitere Handhabung obliegt dem Erwerber.

Gründung ¹⁾

Die Gründung erfolgt über eine Stahlbetonsohlplatte in statisch erforderlicher Stärke. Darunter wird flächig eine Schüttung aus Recyclingschotter in erforderlicher Stärke als Tragschicht eingebaut. Am Rand wird umlaufend eine Frostschräge aus Recyclingschotter zur Verhinderung von Frosteinwirkungen unter der Sohlplatte ausgeführt. In die Stahlbetonsohlplatte werden Fundamente aus verzinktem Bandstahl gemäß VDE-Vorschrift eingebaut. Zusätzlich kommen unter dem Recyclingschotter Erdungsbänder aus Edelstahl zur Ausführung und werden mit dem verzinkten Fundamente in der Stahlbetonsohlplatte verbunden.

Bei Doppelhäusern werden die Sohlplatten durch eine Fuge getrennt ausgeführt, um eine bessere Schall-Entkopplung der Haushälften zu erreichen.

Entwässerung ¹⁾

Bei Vorliegen einer öffentlichen Entwässerung im Trennsystem werden zwei Hausanschluss-schächte getrennt für Schmutzwasser und Regenwasser errichtet. Erfolgt die öffentliche Entwässerung gemeinsam für Schmutz- und Regenwasser (Mischsystem), wird nur ein gemeinsamer Revisionsschacht errichtet. Bei Doppelhäusern werden gemeinsame Revisions-schächte für beide Haushälften hergestellt.

Die erforderlichen Grundleitungen für Schmutzwasser innerhalb des Gebäudes werden unter der Sohle des Erdgeschosses verlegt, aus dem Gebäude herausgeführt und zusammengefasst abgeleitet. Entwässerungsleitungen für Regenwasser werden um das Gebäude herum zu allen Anschlusspunkten verlegt. Die Entwässerung erfolgt nach DIN 1986 mit KG-Rohren. Der Anschluss der Leitungen erfolgt an den jeweiligen Revisionsschacht.

Abdichtung

Alle erdberührten Außenwandflächen werden gegen Erdfeuchtigkeit abgedichtet. Die Abdichtung erfolgt nach DIN 18533 mit dem Produkt Multi-Baudicht 2k der Firma Remmers oder entsprechend den Merkmalen des Produktes bis ca. 30 cm über OKFF EG. Die Sohlplatte bei nicht unterkellerten Häusern wird auf ihrer Oberseite mit einer Sperrschicht aus bituminösen Schweißbahnen nach DIN EN 13707, DU/E2 G 200 S4 gegen aufsteigende Feuchtigkeit horizontal abgedichtet. Unter den auf der Sohle aufgehenden Wänden sowie oberhalb der sogenannten Kimmschicht wird stattdessen eine Dichtschlämme mit dem Produkt WP DS der Firma Remmers oder entsprechend den Merkmalen des Produktes als Abdichtung ausgeführt.

Maurer- und Betonarbeiten

Die Außenwände des Gebäudes werden aus großformatigen Kalksandstein-Planelementen oder Kalksandsteinen unter Berücksichtigung der statischen Anforderungen hergestellt. Die tragenden Innenwände in den einzelnen Geschossen werden entsprechend oder aus Leichtsteinen erstellt. Nichttragende Wände können zur Erhöhung der Flexibilität bei späteren Umbauten oder aus statischen Gründen auch in Gipskartonbauweise ausgeführt werden.

Die massiven Geschossdecken werden aus Stahlbeton als Elementdecken mit Bewehrung (Filigranplatten) und Aufbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Die lichte Geschosshöhe beträgt in Vollgeschossen ca. 2,50 m (Rohbaumaß zwischen ca. 2,60 m und ca. 2,70 m), in Dachgeschossen ca. 2,45 m. In Spitzböden und im Bereich von Dachschrägen ergibt sich die Raumhöhe aus der Geometrie der Dachquerschnitte. Auch unter Zwischendecken kann die Raumhöhe abweichen.

Zimmererarbeiten

Der Dachstuhl wird zimmermannsmäßig aus kammergetrocknetem Konstruktionsvollholz oder europäischem Nadelholz nach EC 5/NA hergestellt. Sofern erforderlich werden die Hölzer nach DIN 68800 gegen Feuchtigkeit, Fäulnis und Schädlinge imprägniert. Die Abmessungen der Dachsparren, Pfetten und sonstigen Konstruktionshölzer entsprechen den statischen Erfordernissen.

Dachdeckerarbeiten

Auf den Dachstuhl wird außenseitig eine diffusionsoffene Unterspannbahn zur Zurückhaltung von Flugschnee, eine Konterlattung sowie die Dachlattung zur Aufnahme der Dachpfannen aufgebracht.

Geneigte Dachflächen werden mit Betondachsteinen gemäß der Verlegevorschrift der Hersteller auf Lattung eingedeckt. Es kommen Dachpfannen Fabrikat Nelskamp Finkenberger TOP 2000 S oder entsprechend den Merkmalen des Produktes in den Farben granit, schwarz oder ziegelrot zum Einsatz. Die Abdichtung von Firstbereichen erfolgt in dachdeckermäßiger Konstruktion mit Firstziegeln. Ortgangbereiche (seitliche Dachränder) werden mit Ortgangpfannen oder mit verkleideten Konstruktionen aus Holz oder Zinkblech ausgebildet.

Gering geneigte Dachflächen unter 16° Dachneigung erhalten besondere, für diese Anwendungsfälle geeignete Dachkonstruktionen nach Verarbeitungsvorschriften der jeweiligen Hersteller. Flachdachbereiche werden auf bituminöser Basis und/oder Flüssigkunststoff fachgerecht eingedichtet.

Klempnerarbeiten

Die Wasserableitung erfolgt in Dachrinnen und senkrechten Fallrohren aus Titanzink. Die Fallrohre werden an die Grundleitungen für Regenwasser angeschlossen.

Dachanschlüsse im Ortgang- und Firstbereich werden mit Zinkblech und/oder mit Walzblei fachgerecht hergestellt. Mauerköpfe, die aus den Dachflächen herausragen, erhalten Abdeckungen aus Zinkblech.

Fassadenarbeiten

Die Außenwände des Gebäudes werden als Wärmedämmverbundsystem hergestellt. Auf das tragende Mauerwerk werden dazu Dämmplatten aus Polystyrol mit der erforderlichen Wärmeleitfähigkeitsgruppe und in der wärmetechnisch erforderlichen Stärke (mindestens 16 cm) geklebt, wie es sich aus der Berechnung nach GEG ergibt. Im Sockelbereich wird die Dämmung wasserabweisend als sogenannte Perimeterplatte ausgeführt.

Auf der Dämmung wird zunächst ein Unterputz mit Gewebearmierung aufgebracht. Darauf wird ein kunststoffvergüteter mineralischer Oberputz aufgetragen. Abschließend erfolgt ein Anstrich in heller Farbgebung nach Wahl des Erwerbers. Bei dunkleren Farbtönen ist eine aufwändigere Vorbereitung des Untergrundes erforderlich, die im standardmäßigen Leistungsumfang nicht enthalten ist.

Alternativ kann die Fassade des Gebäudes gegen Mehrvergütung mit Verblendmauerwerk (Klinker) oder auch anderen Materialien verkleidet werden.

Fenster und Haustür

Haustürelement und Fassadenfenster (ohne Kellerfenster) werden als Kunststoffelemente geliefert und eingebaut. Es kommen Profile Fabrikat Schüco LivIng classic (2 Dichtungsebenen, 7 Kammern) oder entsprechend den Merkmalen des Produktes zur Ausführung. Die Auswahl der Außenfarbe erfolgt durch den Erwerber anhand der Standard-Farbkarte des Herstellers. Die Innenseite ist standardmäßig weiß. Gegen Mehrpreis ist auch die Innenseite in farbiger Ausführung erhältlich. Die nur in geöffnetem Zustand sichtbaren Stirnseiten der Profile sind weiß (bei beidseitig farbiger Ausführung alternativ auch in anthrazit möglich).

Gegen Mehrpreis ist auch der Einbau von Holz- oder Aluminiumelementen möglich.

Alle beweglichen Flügel an Fenstern und Fenstertüren erhalten ein umlaufendes Dichtprofil und werden mit verdeckten Dreh-, Drehkipp- oder Stulpbeschlägen ausgestattet. Optional können die Profile mit erhöhtem Einbruchschutz (z.B. in Anlehnung an RC2 N) versehen werden.

Die Verglasung der Fenster und Fenstertüren erfolgt mit einem Dreischeiben-Isolierglas mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten von $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$. Die Isolierglasscheiben sind außen und innen mit einer Gummidichtung versehen beziehungsweise bei Holzelementen umlaufend dauerelastisch versiegelt.

Bei bodentiefen Fensterelementen in oberen Geschossen erfolgt die Absturzsicherung durch Ausführung mit Verbundsicherheitsglas im Brüstungsbereich. Gegen Mehrvergütung sind alternative Ausführungen z. B. mit Geländern vor bodentiefen Elementen möglich.

Die Haustür erhält ein Profilzylinderschloss mit Dreifachverriegelung sowie eine Rosette aus gehärtetem Stahl mit zieh- und aufbohrgesichertem Zylinderschutz.

Die Außenfensterbänke werden aus eloxiertem Aluminiumblech hergestellt. Die Innenfensterbänke bestehen nach Wahl des Erwerbers aus Werkstein Micro Carrara oder entsprechend den Merkmalen des Produktes.

Dachflächenfenster gehören nur dann zum Standardleistungsumfang, wenn dies besonders vermerkt oder angeboten ist. Es werden dann standardmäßig Schwingfenster Typ Velux GGU (Bedienung oben) mit einer Oberflächenausführung in Kunststoff weiß eingebaut. Die Dachflächenfenster werden zwischen den bestehenden Dachsparren angeordnet. Die entstehenden Fensternischen erhalten eine Verkleidung aus Gipskartonplatten. Fensterbänke werden bei Dachflächenfenstern nicht ausgeführt.

Alternativ ist auch eine Ausführung als Klapp-Schwingfenster (Bedienung unten, Typ Velux GPU) oder mit elektrischer Bedienung möglich.

Treppenanlage

Die Treppenläufe zwischen den Wohnetagen werden als Stahlkonstruktionen (Zweiholmtreppe) mit Stahlgeländer aus Rechteckrohr und einem Belag aus Holzstufen ausgeführt. Es kann zwischen drei verschiedenen Standard-Geländervarianten (Hamburg, Lübeck oder Bremen) mit einem eckigen Holzhandlauf als Geländerabschluss der Firma Fuchs-Treppen ausgewählt werden. Zu den Zweiholmtreppen sind weitere Geländertypen gegen Mehrvergütung erhältlich. Die Abmessungen der Stahlkonstruktionen richten sich nach den statischen Erfordernissen. Brüstungsgeländer werden ebenfalls als Stahlkonstruktion wie für die Treppe vorgesehen oder alternativ als gemauerte Brüstung ausgeführt.

Die Stahlkonstruktion von Treppe und Geländer ist mit einer Rostschutzfarbe beschichtet. Die endgültige Lackierung obliegt dem Erwerber. Die Holzstufen werden in Eiche keilgezinkt, bunt ausgeführt, sind ca. 40 mm stark und mit einem für Treppen geeigneten, hochfesten Klarlack endbeschichtet. Der Holzhandlauf ist passend dazu ebenfalls in Eiche.

Alternativ können gegen Mehrvergütung je nach Grundriss auch Podesttreppen oder massive Betontreppen mit Belägen nach Wahl des Erwerbers ausgeführt werden.

Trockenbauarbeiten

Die Dachflächen werden mit einer mindestens 20 cm starken Dämmung aus Mineralwolle mit der erforderlichen Wärmeleitfähigkeitsgruppe zwischen und erforderlichenfalls unter den Sparren versehen. Die genaue Dämmstärke ergibt sich aus den wärmetechnischen Anforderungen nach GEG.

Unter die Dämmung werden eine Dampfbremse aus Kunststoffolie sowie eine Lattung zur Aufnahme der Dachverkleidung montiert. Die Innenverschalung erfolgt aus 12,5 mm starken Gipskartonplatten, verschraubt und malerfertig gespachtelt.

Die Dämmungsebene wird in der Regel in der Dachkonstruktion ausgeführt. Spitzböden bei Sattel- oder Pultdächern sind somit standardmäßig gedämmt. Bei Walm- und Zeltdächern wird dagegen die Decke über der letzten Wohnetage als Dämmungsebene gewählt. Der Spitzboden ist bei diesen Dachkonstruktionen ungedämmt.

Sofern nichttragende Innenwände als Leichtwände hergestellt werden, erfolgt dies in Ständerbauweise mit einer Beplankung aus Gipskartonplatten. Die Leichtwände werden innenseitig mit einer Schalldämmung versehen und außenseitig an den Ansätzen und Stößen der Gipskartonplatten malerfertig gespachtelt. In Bodenräumen sind standardmäßig keine Gipskartonverkleidungen vorgesehen.

Innenputzarbeiten

Mauerwerkswände in den für Wohnzwecke genutzten Geschossen erhalten einen Gipsputz. Bei Hausanschluss- und Technikräumen kann es zu Aussparungen im Bereich von technischen Anlagen kommen. Installationsschlitze werden geschlossen. Bei Filigrandeckenplatten werden die Plattenfugen verspachtelt. Die Wände und die Unterseiten der Decken werden zur malermäßigen Weiterbearbeitung (Eigenleistung; siehe Maler- und Tapezierarbeiten) vorbereitet.

Die Oberflächenqualität der Putzflächen ist geeignet nach entsprechenden Vorarbeiten und Grundierung eine Raufasertapete mittlerer Körnung aufzubringen. Bei feinen Tapeten oder Anstrich der Flächen ohne Tapeten ist dagegen eine flächige malermäßige Vorbehandlung erforderlich, die ebenfalls zu den Eigenleistungen zählt.

In nicht für Wohnzwecke genutzten Bodenräumen werden keine Putzarbeiten durchgeführt.

Estricharbeiten

In den Wohnetagen wird ein schwimmender Zementestrich oder ein Calciumsulfat-Fließestrich in der erforderlichen Stärke laut DIN 18560 eingebaut. Im Erdgeschoss kommt unter dem Estrich eine Wärmedämmung in der zur Erreichung des Standards des GEG erforderlichen Stärke (mindestens 10 cm) und Wärmeleitfähigkeitsgruppe zur Ausführung. In oberen Geschossen wird auf Betondecken eine Trittschalldämmung nach DIN 4109 unter dem Estrich eingebaut. Auf Holzbalkendecken wird in für Wohnzwecke vorgesehenen Etagen ebenfalls eine Trittschalldämmung, allerdings ohne DIN-Anforderungen, eingebaut. In nicht für Wohnzwecke vorgesehenen Etagen wird kein Estrich eingebaut.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den VDE-Vorschriften. Leitungen unter Putz werden als Aderleitungen in Leerrohren oder als Mantelleitungen ausgeführt. In Leichtbauwänden werden Mantelleitungen verlegt. Die Richtlinien des örtlichen Energieversorgungsunternehmens werden berücksichtigt.

Die Schalter und Steckdosen werden nach dem Programm der Firma Gira Standard System 55 in reinweiß glänzend oder entsprechend den Merkmalen des Produktes ausgeführt.

Folgende Elektroausstattung ist vorgesehen:

Hausanschluss- bzw. Technikraum

- Hauptzählerschrank einschließlich der notwendigen Sicherungen und Schalt- und Regeleinheiten gemäß VDE-Vorschriften und Regelwerken des Energieversorgungsunternehmens
- Elektrischer Anschluss der Heizungsanlage einschließlich Verkabelung mit dem Außenfühler
- 1 Anschluss für Lüftungsanlage
- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 2 Steckdosen
- 1 Anschluss für Waschmaschine
- 1 Anschluss für Wäschetrockner
- 1 Datenpatchfeld nach Anzahl der standardmäßig enthaltenen Datenanschlüsse, komplett angeschlossen inkl. Datenmessung

Küche

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Anschluss für Backofen
- 1 Anschluss für Geschirrspülmaschine
- 1 Anschluss für Dunstabzugshaube
- 1 Anschluss für Mikrowelle
- 1 Anschluss für Kühlschrank

- 8 Steckdosen

Wohn-/Esszimmer

- 2 Wechselschaltungen mit je einem Deckenauslass
- 10 Steckdosen
- 1 Datenanschlussdose mit 1xRJ 45 inkl. Datenleitung (CAT 6)
- 1 Antennendose mit Verkabelung

Diele, Galerie, Flure jeweils

- 1 Wechselschaltung mit einem Deckenauslass
- 2 Steckdosen

WC-Räume

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit einem Wandauslass
- 1 Steckdose

Ankleide-/Abstellräume jeweils

- 1 Ausschaltung mit einem Wand- oder Deckenauslass
- 1 Steckdose

Treppenbereiche

- 1 Wechselschaltung mit einem Wand- oder Deckenauslass je Treppenlauf

Schlaf-/Kinder-/Arbeits- und Gästezimmer jeweils

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 6 Steckdosen
- 1 Datenanschlussdose mit 1xRJ 45 inkl. Datenleitung (CAT 6)
- 1 Antennendose mit Verkabelung

Badezimmer

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit einem Wandauslass
- 4 Steckdosen

Spitz-/Stauboden

- 1 Kontrollschaltung im Flur mit einem Lampenauslass im Spitz-/Stauboden
- 1 Steckdose auf Putz

Terrasse

- 1 Ausschaltung mit einer Wandbrennstelle (Schaltung vom Wohnzimmer aus)
- 1 schaltbare Steckdose, spritzwassergeschützt
- 1 Kontrollschaltung für Gartenbeleuchtung (Schaltung vom Wohnzimmer aus) inkl. Erdkabel bis 10 m Länge

Hauseingang

- 1 Ausschaltung mit einer Wandbrennstelle (Schaltung von der Diele)
- 1 Türklingel (Edelstahlplatte) mit Gong in der Diele

Rauchmelder

In den nach Landesbauordnung vorgeschriebenen Räumen werden Rauchmelder eingebaut. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft (regelmäßige Funktionsprüfung, Batteriewechsel) ist der Erwerber zuständig.

Lampen und Leuchten

Lampen und Leuchten innerhalb und außerhalb des Gebäudes sind nicht enthalten.

Heizungsinstallation

Als Heizquelle des Gebäudes und zur Trinkwasser-Erwärmung kommt eine elektrisch betriebene Wärmepumpenanlage mit Fußbodenheizung zur Ausführung. Die Anlage verfügt über 2 Komponenten, von denen eine im Hauswirtschaftsraum (Pufferspeicher und Zubehörteile) angeordnet, die andere als Außeneinheit außerhalb des Gebäudes in unmittelbarer Nähe zum Hauswirtschaftsraum nach Herstellerangabe installiert wird. Die Steuerung der Anlage erfolgt über einen Außenfühler vollautomatisch.

Zum Einsatz kommt eine Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage, Fabrikat Vaillant aroTHERM plus oder Fabrikat Viessmann Vitocal oder entsprechend den Merkmalen des Produktes mit einer zum Wärmebedarf des Gebäudes passenden Heizleistung. In der Außeneinheit der Wärmepumpe wird Wärme aus der Umgebungsluft gewonnen und in den Pufferspeicher eingeleitet. Von hier aus erfolgt die Weiterverteilung des Warmwassers zu den einzelnen Verbrauchsstellen. Die Zuleitungen bestehen aus Mehrschichtverbundrohren in den hydraulisch erforderlichen Querschnitten. Eine Warmwasser-Zirkulationsleitung ist aus energetischen Gründen nicht vorgesehen (sofern technisch nicht erforderlich).

Die Wärmeverteilung und Beheizung der Wohnräume erfolgt in allen zu beheizenden Räumen im Erdgeschoss und Dachgeschoss mittels Fußbodenheizung. Im Badezimmer wird zusätzlich ein Badheizkörper mit Elektroheizpatrone und spitzwassergeschützter Anschlussdose vorgesehen. Die Räume sind, soweit technisch möglich, einzeln regelbar mittels Unterputzthermostaten aus dem Standardschalterprogramm. Offene Wohnbereiche werden über einen zentralen Thermostat gesteuert. Der Hauswirtschaftsraum als Aufstellort der Heizungsanlage sowie Flure, Abstellräume und nicht für Wohnzwecke vorgesehene Spitzböden werden nicht beheizt.

Die Inbetriebnahme der Wärmepumpe erfolgt aus technischen Gründen spät im Bauablauf. Die Aufheizung des Gebäudes läuft bis zu diesem Zeitpunkt ausschließlich über Strom. Dadurch entstehen in der Bauphase erhöhte Stromkosten, die vom Erwerber zu tragen sind.

Die Aufstellung der Außeneinheit erfolgt auf 2 Betonblockstufen (etwa 80 x 35 x 16 cm in anthrazit) unmittelbar am Gebäude. Im Zuge der Ausführungsplanung kann eine andere Ausführung abgestimmt werden.

Alternativ zur Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage ist auch die Ausführung z.B. einer Sole/Wasser-Wärmepumpenanlage möglich, siehe EnEff⁺.

Lüftungsinstallation

Aufgrund der nach GEG geforderten luftdichten Bauweise findet durch die Gebäudehülle kaum Luftaustausch statt. Es ist jedoch ein Mindestluftwechsel sicherzustellen, um ein gesundes Raumklima zu gewährleisten und mögliche Bauschäden durch erhöhte Luftfeuchtigkeit zu verhindern. Bei einer konventionellen Lüftung durch die Fenster ist dies mit einem erheblichen Aufwand hinsichtlich Anzahl und Dauer der täglichen Lüftungsvorgänge verbunden. Der Einbau einer Lüftungsanlage ist daher im Standardleistungsumfang enthalten. Hierzu wird ein Lüftungskonzept gemäß DIN 1946-6 erstellt.

Es kommt eine kontrollierte Wohnungslüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fabrikat Pluggit Avent oder Fabrikat Vaillant recoVAIR VAR oder entsprechend den Merkmalen des Produktes zur Ausführung. Die Lüftungsanlage führt über spezielle Lüftungskanäle die verbrauchte Raumluft aus den Ablufträumen (wie Küche, Bad, WC und HWR) ab. In den Zuluftträumen (wie Wohn- und Schlafräume) wird über eigene Kanäle Frischluft zugeführt. Die Anzahl und Anordnung der Zu- und Ablufträume ergibt sich aus dem Lüftungskonzept. Dadurch wird lediglich der geforderte Mindestluftwechsel gesichert. Ein manuelles Lüften darüber hinaus ist sinnvoll und bei Eintrag von Feuchtigkeit, z. B. durch Duschen, Kochen oder bei erhöhtem Personenaufkommen auch nötig. Nicht für Wohnzwecke vorgesehene Spitzböden und Kellerräume werden nicht an die Lüftungsanlage angeschlossen.

Zudem wird der Abluft der Großteil der darin enthaltenen Wärmeenergie entzogen und über einen Wärmetauscher der Frischluft zugeführt. Die Lüftungswärmeverluste des Gebäudes werden dadurch erheblich vermindert.

Im Leistungsumfang enthalten sind die Lieferung und Montage der Lüftungsanlage selbst, sämtliche Lüftungskanäle einschließlich Auslassabdeckungen in Kunststoff, sowie der elektrische Anschluss.

Durch den Einbau der Lüftungsanlage können Abkastungen in Raumecken oder unter der Decke erforderlich sein, die dann im Leistungsumfang enthalten sind. Außerdem kann es zu Einschränkungen bei der Auswahl von Haushaltsgeräten kommen. Im Regelfall kann als Wäschetrockner nur ein Kondentrockner betrieben werden. Für den Dunstabzug in der Küche sollte eine Umluft-Dunstabzugshaube genutzt werden, um die Funktion der Lüftungsanlage nicht zu beeinträchtigen.

Sanitärinstallation

Die Wasserleitungen für Warm- und Kaltwasser bestehen aus Mehrschichtverbundrohren in den hydraulisch erforderlichen Querschnitten. Warmwasserleitungen erhalten die erforderliche Wärmedämmung.

Die Schmutzwasserleitungen werden aus korrosions- und temperaturbeständigen Kunststoffrohren in den erforderlichen Querschnitten verlegt. Die Fallstränge innerhalb des Gebäudes werden mit mehrschichtigen Rohren zur Schallreduzierung ausgeführt. Eine Entlüftung der Schmutzwasserleitung wird bis über Dach geführt.

Folgende Ausstattung mit Sanitärobjekten (Sanitärfarbe weiß) ist vorgesehen:

Hausanschlussraum

- Ausgussbecken ca. 50 cm mit Zweihebelmischer mit schwenkbarem Auslauf
- Geräteanschlusshahn für den Frischwasseranschluss einer Waschmaschine sowie Fertigablauf für Waschmaschine, Fabrikat Geberit oder entsprechend den Merkmalen des Produktes, 50 mm

Küche

- Anschlussmöglichkeit für Spüle und Geschirrspülmaschine mit Eckventilen und Abfluss

WC

Eine Handwaschbeckenanlage bestehend aus:

- Handwaschbecken aus Sanitärporzellan, Fabrikat Geberit, Typ Renova Nr. 1 Plan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes, ca. 50 cm breit
- Einhand-Waschtischbatterie, verchromt, Fabrikat Grohe Eurosmart Cosmopolitan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes

Eine WC-Anlage bestehend aus:

- Wandhängendes Tiefspül-WC (spülrandlos) aus Sanitärporzellan, Fabrikat Geberit, Typ Renova Nr. 1 Plan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes

- Eingebauter, vollisolierter Spülkasten, Fabrikat Geberit oder entsprechend den Merkmalen des Produktes
- WC-Sitz mit Deckel einschließlich Befestigungen
- Betätigungsplatte Geberit Sigma30

Badezimmer

Eine Badewannenanlage bestehend aus:

- Einbaubadewanne Stahl-Email, Fabrikat Kaldewei oder entsprechend den Merkmalen des Produktes, ca. 170 x 75 cm
- Handbrause 2-strahlig mit Brauseschlauch 1,25 m und Halter verchromt, Fabrikat Grohe Tempesta 100 oder entsprechend den Merkmalen des Produktes
- Einhand-Wannenbatterie auf Putz, Fabrikat Grohe Eurosmart Cosmopolitan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes

Eine Duschanlage (ohne Duschtrennung oder Abmauerung) bestehend aus:

- Duschwanne Stahl-Email, Fabrikat Kaldewei oder entsprechend den Merkmalen des Produktes, (Innentiefe ca. 6,5 cm) in Standardgröße bis ca. 90 x 90 cm.
- Einhand-Brausebatterie auf Putz verchromt, Fabrikat Grohe Eurosmart Cosmopolitan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes
- Brausegarnitur mit Handbrause 2-strahlig, Brauseschlauch 1,60 m, Duschstange und Halter verchromt, Fabrikat Grohe Tempesta 100 oder entsprechend den Merkmalen des Produktes

Eine WC-Anlage bestehend aus:

- Wandhängendes Tiefspül-WC (spülrandlos) aus Sanitärporzellan, Fabrikat Geberit, Typ Renova Nr. 1 Plan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes
- Eingebauter, vollisolierter Spülkasten, Fabrikat Geberit oder entsprechend den Merkmalen des Produktes
- WC-Sitz mit Deckel einschließlich Befestigungen
- Betätigungsplatte Geberit Sigma30

Eine Waschtischanlage, bestehend aus:

- Waschtisch aus Sanitärporzellan, Fabrikat Geberit, Typ Renova Nr. 1 Plan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes, ca. 65 cm breit

- Einhand-Waschtischbatterie, verchromt, Fabrikat Grohe Eurosmart Cosmopolitan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes

Außenbereich

- 1 Außenzapfstelle in frostsicherer Ausführung

Fliesenarbeiten

Wohn- und Esszimmer, Küche, Diele/Flur, Sanitär- und Abstellräume im Erdgeschoss sowie Sanitärräume im Dachgeschoss erhalten vollflächig einen Fliesenfußboden. Bei Hausanschluss- und Technikräumen kann es zu Aussparungen im Bereich von oder unter technischen Anlagen kommen. Lediglich gegebenenfalls im Erdgeschoss angeordnete Schlaf- oder Arbeitsräume werden nicht verflieset.

Im WC und im Badezimmer werden zusätzlich zum Fußboden auch die Wände in Spritzbereichen und hinter Objekten in einer Höhe von ca. 120 cm sowie im Duschbereich in einer Höhe von ca. 200 cm oder deckenhoch verflieset. Der genaue Umfang der Fliesenarbeiten wird im Angebot festgelegt.

Sofern Bodenfliesen an nicht verfliesete Wandbereiche angrenzen, werden aus den Bodenfliesen geschnittene Fliesen als Sockelfliesen installiert. Anschlüsse von Fliesenflächen unterschiedlicher Bauteile zueinander werden dauerelastisch versiegelt.

Im Basispreis für das Gebäude sind Fliesen mit einem Materialpreis von bis zu 35,70 €/m² einschließlich der Mehrwertsteuer (30 €/m² Netto-Handelsverkaufspreis) im Format 30 x 30 cm, 30 x 60 cm, 20 x 40 cm oder 20 x 80 cm in Sanitär-, Hauswirtschafts- und Abstellräumen enthalten. In Wohn- und Esszimmern, Küche und Diele/Flur im Erdgeschoss sind Fliesen bis zu einem Materialpreis von 41,65 €/m² einschließlich der Mehrwertsteuer (35 €/m² Netto-Handelsverkaufspreis), zusätzlich in den Formaten 60 x 60 cm oder 45 x 90 cm, enthalten. Die Auswahl der Fliesen obliegt dem Erwerber bei vom ausführenden Handwerkspartner vorgeschlagenen Ausstellungen/Baufachhändlern. Bei anderen Fliesenformaten können für die aufwändigere Verlegung Mehrkosten entstehen. Die Fliesen müssen zudem hinsichtlich Beschaffenheit normal, also ohne besondere Zusatzaufwendungen verarbeitbar sein. Sie müssen weiterhin innerhalb angemessener Lieferzeiten beschaffbar sein.

Wenn als Material für die Wände Bodenfliesen ausgewählt werden, entstehen Mehrkosten für Rohrdurchführungen, Bohrungen und ähnliches, die vom Erwerber zu tragen sind.

Es wird empfohlen, zusätzlich Fliesen der verschiedenen verwendeten Ausführungen zu erwerben und für möglicherweise später einmal erforderlich werdende Reparaturen dauerhaft aufzubewahren.

Bodenbelagsarbeiten

In allen Räumen innerhalb der Wohnetagen, die nicht bereits Fliesenböden erhalten, kommt Teppichboden als Fußbodenbelag zur Ausführung. Als Sockel werden Kunststoffsockelleisten mit eingeklebtem Teppichstreifen ausgeführt. Im Basispreis für das Gebäude ist ein Teppichboden mit einem Materialpreis von bis zu 25 €/m² einschließlich der Mehrwertsteuer (21 €/m² Netto-Handelsverkaufspreis) enthalten. Die Auswahl obliegt dem Erwerber bei vom ausführenden Handwerkspartner vorgeschlagenen Ausstellungen/Baufachhändlern.

Alternativ zum Teppichboden können auch ein Vinylboden oder andere Bodenbeläge angeboten werden. Gegebenenfalls anfallende Mehrkosten ergeben sich aus Materialkosten und Verlegeaufwand.

In Bodenräumen sind standardmäßig keine Bodenbelagsarbeiten vorgesehen.

Innentüren

In den Wohngeschossen werden Innentüren mit Umfassungszarge und Oberfläche CPL Weißlack eingebaut. Alternativ können ohne Mehrpreis einfarbig kunststoffbeschichtete Türen in weiß oder anderen Standard-Dekoren eingebaut werden.

Das Türmaß beträgt in der Höhe ca. 211 cm, unter Dachschrägen gegebenenfalls ca. 199 cm.

Alle Türen werden mit Schloss, Schließblech und Drückergarnitur sowie Kunststoffdichtung ausgestattet. Türen bei WC und Bad erhalten ein WC-Schloss. Innerhalb des Standardleistungsumfangs stehen zahlreiche Garnituren zur Auswahl, darunter auch mehrere Edelstahl-Garnituren, die vom Erwerber gewählt werden können.

Maler- und Tapezierarbeiten

Die Durchführung der Maler- und Tapezierarbeiten einschließlich Grundierung, Schleif- und Spachtelarbeiten, Tapezierung und/oder der Anstrich der Wände und Decken obliegen dem Erwerber.

Die Wände in allen Wohnräumen werden zur malermäßigen Weiterbearbeitung vorbereitet. Installationsschlitze von elektrischen und sanitären Installationen werden geschlossen. Die Stöße der Verplankung von Leichtbauwänden sowie an der Dachverkleidung werden verspachtelt.

Die Decken in den Wohnräumen werden für die malermäßige Weiterbearbeitung vorbereitet. Die Stöße der Filigrandeckenplatten werden verschlossen. Die Ansätze bei der Verkleidung der Dachkonstruktion werden verspachtelt.

Die Stahlteile der Treppenkonstruktion einschließlich Absturzeinrichtungen (Geländer) erhalten eine Rostschutz-Grundierung. Die weitere Grundierung und Lackierung obliegt dem Erwerber. Die Holzteile der Treppenkonstruktion (Stufen und gegebenenfalls Handläufe) sind mit einem für diesen Bereich geeigneten Klarlack endlackiert.

Etwaige Heizkörper sind werkseitig weiß mit Heizkörperlack endlackiert.

Außenanlagen

Leistungen außerhalb des Gebäudes sowie die Errichtung von Carports oder Garagen sind im standardmäßigen Leistungsumfang nicht enthalten, können aber gegen zusätzliche Vergütung separat angeboten werden (siehe Außenanlagen-Paket).

Hinweise

Eigenleistungen

Eigenleistungen sind nur nach Rücksprache mit BFD möglich. Dies bedarf der vertraglichen Vereinbarung. Die Ausführung darf den Bauablauf des Gesamtbauvorhabens nicht behindern oder verzögern. Eine Abstimmung mit der Bauleitung ist erforderlich.

Die in Eigenarbeit erstellten Leistungen werden nicht überwacht und kontrolliert. Für diese Leistungen übernimmt BFD keine Gewährleistung. Gleiches gilt für Leistungen, die vom Erwerber direkt bei den ausführenden Unternehmen bestellt werden.

Hausübergabe und Reinigung

Das Gebäude wird in einem besenreinen Zustand übergeben. Eine weitergehende Grundreinigung, zum Beispiel zur Entfernung von Aufklebern auf Objekten oder Fensterscheiben oder das Entfernen von Zementschleier auf verfugten Flächen obliegt dem Erwerber.

Die Übergabe des Hauses erfolgt im Rahmen einer gemeinsamen Abnahme durch den Erwerber und BFD Zug um Zug gegen Zahlung der geschuldeten Vergütung.

Wahlmöglichkeiten des Erwerbers

Auswahlrechte hinsichtlich verschiedener Ausführungsvarianten in dieser Baubeschreibung obliegen dem Erwerber nur dort, wo es besonders vermerkt ist. Auswahlentscheidungen müssen jeweils so rechtzeitig getroffen werden, dass es unter Berücksichtigung eventueller Lieferzeiten nicht zu Verzögerungen im Bauablauf kommt.

Wenn in der Baubeschreibung auf Brutto-Handelsverkaufspreise verwiesen wird, sind damit Listenpreise (keine Sonderposten oder rabattierte Ware) einschließlich der Mehrwertsteuer gemeint.

Hinweise zum Leistungsumfang

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen sind in den Planunterlagen lediglich beispielhaft dargestellt und nicht im Leistungsumfang enthalten. Gleiches gilt für andere in den Planunterlagen gegebenenfalls beispielhaft dargestellte aufpreispflichtige Mehrausstattungen. Dies können beispielsweise alternative Treppen- oder Fassadenausführungen, spezielle Fensterelemente wie Schiebetüren, Abmauerungen im Badbereich oder vergleichbare Mehrleistungen sein. Solcherlei Leistungen werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie im Angebot zum Vertrag ausdrücklich aufgeführt sind.

Hinweise zur Gewährleistung

Verschleiß stellt keinen Sachmangel dar. Die laufende und ordnungsgemäße Wartung von Bauteilen und Anlagen obliegt dem Erwerber. Auch Anstriche bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderlichen Schutzwirkungen beibehalten sollen.

Ebenfalls kein Mangel sind im Zeitablauf auftretende Risse des Innenausbaus und an den dauerelastischen Versiegelungen zwischen verschiedenen Bauteilen, die auf normalen Trocknungs-, Setzungs- und Schwinderscheinungen beruhen.

Sofern Wandflächen nicht tapeziert, sondern nur gestrichen werden, können sich aufgrund der großformatigen Steine (Kalksandstein-Planelemente) und des damit verbundenen geringen Fugenteils unter Umständen feine Haarrisse an den Fugen abzeichnen. Diese sind bautechnisch völlig unbedenklich und stellen ebenfalls keinen Mangel dar.

1) Besonderheiten bei Gebäuden auf Grundstücken des Erwerbers

Bei einer Bebauung fremder Grundstücke, die nicht im Eigentum von BFD sind, übernimmt der Erwerber die Eigenschaft des Bauherrn. Hieraus ergeben sich eine Reihe von Besonderheiten und Abweichungen hinsichtlich Leistungsumfang und Kostentragung, die nachfolgend aufgeführt sind:

Planung

Der Erwerber trägt als Bauherr die behördlichen Kosten des Genehmigungsverfahrens sowie alle damit in Zusammenhang stehenden Verwaltungskosten und Gebühren. Dies gilt auch für die Kosten eines gegebenenfalls erforderlichen amtlichen Lageplans. Die Erstellung der übrigen Planungsunterlagen bleibt im Leistungsumfang von BFD.

Versicherungen

BFD schließt lediglich eine Bauleistungsversicherung ab. Dem Erwerber wird empfohlen, eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen beziehungsweise die Abdeckung dieses Risikos im Rahmen bestehender Haftpflichtversicherungen zu prüfen.

Vermessung

Sämtliche Grenzpunkte des Grundstückes müssen örtlich klar und richtig markiert sein. Ist dies nicht der Fall, sind gegebenenfalls entstehende Mehrkosten durch den Einsatz eines Vermessers zur Absteckung des Gebäudes vom Erwerber zu tragen.

Baustelleneinrichtung

Das Baugrundstück muss im Gebäudebereich frei von Baumbestand, Gebäudeteilen oder sonstigen Hindernissen sein. Die Erreichbarkeit über öffentliche Straßen und Wege, die von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 40 t befahren werden können, muss sichergestellt sein.

Anschlussmöglichkeiten für Baustrom und Bauwasser müssen in unmittelbarer Nähe des Baugrundstückes gegeben sein. Ist dies nicht der Fall, sind entstehende Zusatzkosten für das Heranführen der Anschlüsse vom Erwerber als Bauherr zu tragen. Die Verbrauchskosten trägt bis zur Fertigstellung der Hausanschlüsse BFD, anschließend der Erwerber.

Hausanschlüsse

Die Erstellung der Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser, gegebenenfalls Gas und Telefon beziehungsweise die Tragung der Kosten hierfür gegenüber den jeweiligen Versorgungsträgern obliegt dem Erwerber als Bauherrn und ist im Leistungsumfang von BFD nicht enthalten, wenn nicht im Vertragsangebot ausdrücklich anders geregelt.

Erdarbeiten

Für die Angebotserstellung wird, soweit keine näheren Informationen vorliegen, zunächst ein unbelasteter Boden (Z0) der Bodenklassen 3-5 nach DIN 18300 angenommen. Für die Entsorgung des Bodenaushubs ist eine chemische Bodenanalyse nach LAGA TR Boden erforderlich. Diese ist vom Erwerber auf seine Kosten einzuholen. Ein etwaig erforderlicher Bodenaustausch bei nicht tragfähigen Böden sowie das Ausheben von schwer löslichen Bodenarten (Bodenklassen 6 und 7 nach DIN 18300) ist im standardmäßigen Leistungsumfang nicht enthalten und erfolgt nur gegen zusätzliche Vergütung (siehe auch Gründung).

Gründung

Die vorhandene zulässige Bodenpressung muss mindestens 200 kN/m^2 ($0,2 \text{ N/mm}^2$) betragen. Bei nicht unterkellerten Gebäuden wird ein höchster Grundwasser- oder Schichtenwasserstand von ca. 1 m unterhalb der Sohlplatte vorausgesetzt. Bei unterkellerten Gebäuden darf der höchste Grundwasser- oder Schichtenwasserstand maximal ca. 30 cm unterhalb der Kellersohle anstehen. Ist dies nicht der Fall, sind die zusätzlichen Aufwendungen für Wasserhaltung und Abdichtung gesondert zu vergüten. Ein Bodengutachten ist Voraussetzung für die Feststellung der örtlichen Bodenverhältnisse und vom Erwerber auf seine Kosten einzuholen.

Entwässerung

Kanalanschlussstutzen für Schmutz- und Regenwasser oder gegebenenfalls Mischwasser müssen auf dem Grundstück in passender Lage vorhanden sein. Die Errichtung von Hausanschlussschächten am Übergabepunkt zum öffentlichen Kanalnetz sowie der Grundleitungen zwischen Anschlusschächten und Haus ist nicht enthalten und erforderlichenfalls gesondert zu vergüten.

Mehrausstattungen gegen zusätzliche Vergütung

EnEff⁺ – Pluspakete für optimiertere EnergieEffizienz (Mehrausstattung)

Über die energetische Standardausführung hinaus bietet BFD unter anderem folgende Pluspakete für optimiertere EnergieEffizienz als Mehrausstattung gegen zusätzliche Vergütung an. Die Lieferbarkeit und Realisierbarkeit der verschiedenen Anlagen ist im Einzelfall anhand der örtlichen und baurechtlichen Gegebenheiten von Haus und Grundstück zu überprüfen.

Heizung⁺ (Mehrausstattung)

Als Heizquelle des Gebäudes und zur Trinkwasser-Erwärmung kommt eine Sole/Wasser-Wärmepumpenanlage, Fabrikat Vaillant flexoCompact oder Fabrikat Viessmann Viticulture oder entsprechend den Merkmalen des Produktes mit einer zum Wärmebedarf des Gebäudes passenden Heizleistung zum Einsatz. In der Wärmepumpe wird Energie aus einer Soleflüssigkeit gewonnen, die durch tief in den Untergrund gebohrte Erdwärmesonden fließt. Diese Energie wird an den Heizkreis des Gebäudes abgegeben. Als Antriebsenergie wird elektrischer Strom eingesetzt.

Herstellung und Anschluss einer oder mehrerer Erdwärmesonden in der erforderlichen Dimensionierung sind im Leistungsumfang enthalten. Gleiches gilt für die Einholung der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung. Deren Erteilung ist neben einem in geologischer Hinsicht geeigneten Untergrund Voraussetzung für die Lieferbarkeit der Anlage.

Die standardmäßig vorgesehene Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage entfällt.

Dämmung⁺ (Mehrausstattung)

Bei Ausführung des Paketes **Dämmung⁺** wird die Dämmung der gesamten Gebäudehülle im KfW 40 - Standard ausgeführt. Dies bedeutet, dass der Wärmeverlust durch die Außenhaut des Gebäudes (auf die Umfassungsfläche bezogener spezifischer Transmissionswärmeverlust) den nach GEG zulässigen Wert um mindestens 45 % unterschreitet.

Hierzu werden Dämmstärken von mindestens 24 cm im Dach und mindestens 24 cm an der Fassade eingebaut. Die Sohle wird, abweichend zur Standardausführung, zusätzlich unterseitig mit mindestens 12 cm Stärke auf einer Sauberkeitsschicht aus Beton gedämmt. Die Fassadenfenster (betrifft nicht Dachflächen- und Kellerfenster, Verglasungen an Haustürelementen sowie Sonderelemente) werden mit einem Dreischeiben-Isolierglas mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten von $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ verglast.

Als weitere Voraussetzung für ein „KfW-Effizienzhaus 40“ darf der Jahres-Primärenergiebedarf nicht mehr als 55 % des nach GEG zulässigen Wertes betragen. Ob dieser Wert erreicht wird, hängt nicht allein vom Dämmstandard ab. Bei der Ermittlung wird auch die eingesetzte Gebäudetechnik berücksichtigt.

Durch Einbau des Paketes **Dämmung⁺** werden die Anforderungen für ein „**KfW-Effizienzhaus 40**“ erreicht. (Einzelfallprüfung vorbehalten; weitere Einzelheiten sind dem Förderprogramm „Energieeffizient Bauen“ der KfW Förderbank (www.kfw.de), Stand Juni 2023, zu entnehmen).

Photovoltaik⁺ (Mehrausstattung)

Bei diesem Paket werden Solarmodule auf dem Dach sowie ein Batteriespeicher im Hauswirtschaftsraum ausgeführt.

Lieferung, Montage und Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von etwa 10 kWp sowie eines Batteriespeichers mit einer maximalen Ladekapazität von etwa 7 kWh einschließlich aller erforderlichen Leitungsführungen und der Inbetriebnahme sind im Leistungsumfang enthalten.

Voraussetzung für die Ausführbarkeit der Anlage in dieser Dimensionierung ist das Vorhandensein einer Dachfläche in geeigneter Himmelsrichtung, Neigung und Größe.

Kellergeschoss (Mehrausstattung)

Eine Unterkellerung ist standardmäßig nicht vorgesehen. Auf Wunsch des Erwerbers kann sie aber gegen zusätzliche Vergütung angeboten und ausgeführt werden. Sofern nichts anderes

vereinbart wird, ist der Keller für eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche vorgesehen, ungedämmt, unbeheizt und nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen oder als Wohnfläche geeignet.

Bei unterkellerten Gebäuden ist grundsätzlich die Erstellung eines Baugrundgutachtens erforderlich. Bei Bauvorhaben auf Grundstücken von BFD sind das Gutachten sowie die Einhaltung der sich daraus ergebenden Anforderungen für die Errichtung des Kellers enthalten. Bei Bauvorhaben auf Kundengrundstücken muss ein Baugrundgutachten vom Erwerber eingeholt und vor Angebotserstellung vorgelegt werden.

Die Bodenverhältnisse müssen ein Abböschern der Baugrube mit einem Böschungswinkel von mindestens 60° ermöglichen. Aushub und Abfuhr zusätzlicher Bodenmassen bei flacherem Böschungswinkel oder die Herstellung eines Verbaus bei nicht standfestem Boden sind im Leistungsumfang nicht enthalten, sofern nicht anders im Angebot vereinbart

Für den Bodenaushub wird ein Boden der Bodenklassen 3-5 nach DIN 18300 angenommen. Ein etwaig erforderlicher Bodenaustausch bei nicht tragfähigen Böden sowie das Ausheben von schwer löslichen Bodenarten (Bodenklassen 6 und 7 nach DIN 18300) sind gesondert zu vergüten.

Für die Ausführung gelten folgende Festlegungen:

Die Kellersohle wird aus Beton nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die vorhandene zulässige Bodenpressung muss mindestens 200 kN/m² (0,2 N/mm²) betragen. Die Außenwände im Kellergeschoss werden in einer Stärke von ca. 30 cm aus Beton oder Mauerwerk nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen hergestellt und abgedichtet. Innenwände werden aus Kalksandsteinen, Kalksandstein-Planelementen oder gegebenenfalls auch Leichtsteinen mit einer Wandstärke je nach statischen Erfordernissen von 10-17,5 cm ausgeführt. Die lichte Geschosshöhe beträgt ca. 2,30 m.

Es werden wärmegedämmte Kunststoffkellerfenster mit Dreh-Kipp-Beschlag eingebaut. Falls das anstehende Gelände höher als die Fensterunterkante liegt, werden vor den Fenstern Lichtschächte aus Kunststoff mit einer Abdeckung aus verzinktem Stahlrost montiert. Die Lichtschächte werden in einen Pumpenschacht entwässert, der im Leistungsumfang enthalten ist.

Die Treppe vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss wird wie die anderen Geschosstreppen ausgeführt. Wände im Kellergeschoss werden nicht verputzt (mit Ausnahme eines gegebenenfalls vom Erdgeschoss einsehbaren Kellerflures). Als Fußboden wird auf der Betonsohle Zementestrich, jedoch ohne Wärme- oder Trittschalldämmung eingebaut.

Die Elektroinstallationen im Kellergeschoss erfolgen sichtbar auf den Wänden liegend. Je Kellerraum werden 1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle und 1 Steckdose vorgesehen. Kellerräume werden standardmäßig nicht beheizt. Auf Wunsch des Erwerbers ist eine Beheizung jedoch gegen Mehrpreis möglich. Es kommen dann weiße, endlackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen zum Einsatz. Die aus den oberen Etagen kommenden Abwasserleitungen werden unter der Kellerdecke verlegt und aus dem Gebäude herausgeführt. Sonstige Sanitärinstallationen sind im Keller nicht vorgesehen.

Die Innentüren im Kellergeschoss werden wie in den Wohnetagen ausgeführt. Die Türhöhe beträgt ca. 199 cm. Fliesenarbeiten und auch sonstige Bodenbeläge sind im Kellergeschoss nicht vorgesehen. Eine Vorbereitung der Wände und Decken für Malerarbeiten erfolgt ebenfalls nicht.

Auf Wunsch des Erwerbers kann der Hausanschlussraum mit seinen Installationen (Hausanschlüsse, Elektroverteilung, Heizungsanlage, Ausgussbecken, Waschmaschinenanschlüsse) im Keller angeordnet werden. Dies bedarf der besonderen Vereinbarung und Überprüfung der technischen Möglichkeiten. Pumpen- und Hebeanlagen oder Einbauten zur Rückstausicherung in Verbindung mit der Entwässerung des Kellergeschosses sind nur im Leistungsumfang enthalten, wenn sie im Angebot ausdrücklich aufgeführt sind.

Außenanlagen-Paket (Mehrausstattung)

Das als Mehrausstattung gegen zusätzliche Vergütung bestellbare Außenanlagen-Paket umfasst die folgenden Leistungen:

- Umlaufende Einfassung des Gebäudes mit einer Noppenbahn mit integriertem Geotextil, Fabrikat DELTA-TERRAXX oder entsprechend den Merkmalen des Produktes.
- Einfassung des Gebäudes mit Betonkantsteinen (grau oder anthrazit) und Auffüllung des entstandenen Streifens in einer Gesamtbreite von ca. 30 cm mit Kies, Sorte Warsteiner oder Alpenstein und Körnung 8/16 oder 16/32, als Spritzschutz für den unteren Fassadenbereich (Traufstreifen), wie in den Vertragsplänen dargestellt.

- Befestigung der Pflasterflächen gemäß Darstellung in den Vertragsplänen mit einem Unterbau aus Recyclingschotter in erforderlicher Stärke einschließlich Auskoffnung des Bereiches für den Unterbau.
- Verlegung eines Belages aus Verbundstein- oder Rechteckpflaster mit einem Materialpreis von bis zu 25 €/m² einschließlich der Mehrwertsteuer (21 €/m² Netto-Handelsverkaufspreis) im Bereich der vorgenannten Flächen. Sofern der Bebauungsplan dies vorschreibt, kann gegebenenfalls nur ein versickerungsfähiger Belag ausgewählt werden.
- Herstellung einer Terrasse mit einer Größe gemäß Darstellung im Vertragsplan. Es wird eine Tragschicht aus Recyclingschotter in der erforderlichen Schichtstärke eingebaut einschließlich Auskoffnung des betreffenden Bereiches. Für den Terrassenbelag werden Verbundsteine, Rechteckpflaster oder Terrassenplatten nach Wahl des Erwerbers mit einem Quadratmeterpreis von bis zu 50 €/m² einschließlich der Mehrwertsteuer (42 €/m² Netto-Handelsverkaufspreis) verwendet.
- Einbau von Entwässerungsrinnen mit verzinktem Stegrost sowie deren Anschluss an die Entwässerung bei bodentiefen Fenstern und Haustürelementen, sofern diese bodengleich an gepflasterte Flächen (nicht in Traufstreifen) angrenzen.
- Ein etwaig auf dem Grundstück gelagerter Mutterboden wird als Grobplanum auf dem ursprünglichen Geländeniveau für die Gartengestaltung eingebaut, überschüssiger Mutterboden wird abgefahren.

Höhenmäßige Abfangungen innerhalb des Grundstückes oder zu Nachbargrundstücken (zum Beispiel in Form von zusätzlichen Kantsteinen, Winkelstützen oder Stufen) sind im Leistungsumfang von BFD nicht enthalten, sofern diese nicht im Angebot ausdrücklich beschrieben sind. Ebenso ist die Abfuhr überschüssigen Bodens aufgrund von höhenmäßigen Abfangungen nicht enthalten. Sofern Recyclingschotter auf dem Grundstück nicht zulässig ist, kommt Natur- oder Kalkschotter gegen Mehrvergütung zur Ausführung.

Werden die Leistungen des Außenanlagen-Paketes vor dem endgültigen Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ausgeführt, so können später nach Herstellung des Endausbaus noch Anpassungsarbeiten erforderlich werden. Diese sind im Leistungsumfang von BFD nicht enthalten und obliegen dem Erwerber.

Carportanlage (Mehrausstattung)

Die als Mehrausstattung gegen zusätzliche Vergütung bestellbare Carportanlage wird aus Holz gefertigt. Sie besteht aus einem PKW-Unterstellplatz und einem geschlossenen Abstellraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Der Abstellraum schließt sich direkt an den PKW-Stellplatz an und ist mit einer Brettschalung geschlossen. Die Zugangstür zum Abstellraum erhält ein Zylinderschloss. Größe und Anordnung der Carportanlage ergeben sich aus der Entwurfsplanung (Erdgeschossplan).

Alle Konstruktionshölzer der Carportanlage sind gegen Witterungseinflüsse geschützt. Die Abmessungen der Hölzer richten sich nach den statischen Erfordernissen. Die Dachverschalung erfolgt mit Nut- und Federbrettern. Umlaufend wird eine Randaufkantung mit Randabdeckung aus walzblankem Zinkblech angeordnet.

Die Dachfläche wird von oben in dachdeckergemäßer Ausführung bituminös abgedichtet. Die Entwässerung erfolgt über einen innen liegenden Ablauf und wird über ein Fallrohr und entsprechende Grundleitungen an die Entwässerung des Gebäudes angeschlossen.

Stiele und Brettschalung sowie die Untersicht der Dachverschalung einschließlich der sichtbaren Konstruktionshölzer werden mit einem Farbanstrich (Standardfarben nach Wahl des Erwerbers) versehen. Die Farbe der Blende wird in Anlehnung an den gewählten Farbanstrich ausgewählt (sofern als Standardfarbe erhältlich).

Die Carportanlage erhält eine Elektrozuleitung vom Gebäude aus. Im Abstellraum werden eine Steckdose und ein Lampenauslass mit Schalter eingebaut.

Alternativ zur Carportanlage kann auch die Ausführung einer Garage angeboten werden.



Bockermann Fritze DesignHaus GmbH

Dieselstraße 11 | 32130 Enger

T 05224 9737-20

bfd@bockermann-fritze.de

www.bockermann-fritze.de

www.bf-designhaus.de

