

Allgemeine Baubeschreibung 2/2018

Musterhaus in
Kleinmachnow



Musterhaus in
Groß Glienicke



Musterhaus in
Glienicke/Nordbahn

Alles inklusive...

- Gas-Brennwerttherme mit Solaranlage
- Warmwasser-Fußbodenheizung
- Wärmedämmverbundsystem mit Putzfassade
- Dacheindeckung mit Tonpfannen
- Hauseingangstür mit Sicherheitsbeschlägen
- 3-Scheiben-Isolierglas, $U_g 0,5$
- Fenstergriffe aus Edelstahl
- Fenster mit Sicherheitsbeschlägen und Fensterfalzlüftern
- Wangen- oder Systemtreppe aus Holz
- umfangreiche Elektroausstattung
- Fliesenmaterialwert 35,-€/m²
- hochwertige Sanitärobjekte
- 2,11 m hohe Innentüren
- Blower-Door-Test
- Bauzeitgarantie
- individuelle Planung – jedes Haus ein Unikat
- garantierter Festpreis

**STEIN AUF STEIN
- GRUNDSOLIDE.**

Aye-Bau[®]
Das Massivhaus.

Sehr geehrte Bauinteressenten,

auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen die hochwertige Grundausstattung und die technischen Grundlagen eines Aye-Bau-Hauses näher bringen.

Die Planungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sind sehr vielfältig und werden exakt nach Ihren Vorstellungen geplant. Jedes unserer Häuser wird dadurch zu einem Unikat und zu Ihrem Traumhaus.

Seit Jahrzehnten bauen wir massiv errichtete Qualitätshäuser mit ausgewählten und umweltfreundlichen Baustoffen renommierter Hersteller.

Die Ausführung unserer Häuser erfolgt stets nach den anerkannten Regeln der Technik oder in Anlehnung an die einschlägigen DIN-Normen und natürlich nach der zum Vertragsdatum gültigen Energie-Einspar-Verordnung (EnEV). Auch die Mindestanforderungen des Schall- und Brandschutzes werden bei unseren Häusern selbstverständlich eingehalten.

Gerade deshalb erwerben Sie mit einem Aye-Bau-Haus eine hohe Wertbeständigkeit für Generationen.

Dafür stehe ich mit meinem Namen.



Dipl.-Ing. / Architekt Volker Aye

1. Architekturleistungen und Bauantrag

Die Firma Aye-Bau GmbH erstellt sämtliche für die Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen einschließlich der statischen Berechnungen und der Planung des Wärmeschutzes im Sinne des Energie-Einspar-Gesetzes (EnEG). Ein Energiebedarfsausweis nach der zum Vertragsdatum gültigen EnEV wird erstellt.



Der Bauherr erteilt den Auftrag an ein öffentlich bestelltes Vermessungsbüro die Lagepläne zu erstellen, die Abstandsflächen zu berechnen, den Objekteintrag vorzunehmen sowie die Grob-, Fein- und Endeinmessung mit Höhenangabe durchzuführen. Weiterhin stellt der Bauherr ein aktuelles Baugrundgutachten zur Verfügung. Zur Leistung der Firma Aye-Bau GmbH gehört die Erstellung des Bauantrages. Die Bauantragsunterlagen werden dem Bauherrn zur Unterschrift vorgelegt und danach bei den zuständigen Ämtern eingereicht. Behördliche Gebühren für Baugenehmigungen und Bauvoranfragen trägt der Bauherr. Eventuell erforderliche Prüfungen durch einen Prüfstatiker sind vom Bauherrn zu beauftragen. Zum Leistungsumfang der Firma Aye-Bau GmbH gehört die Erstellung der Ausführungsplanung im Maßstab von 1:50.

! Die Architekturleistung ist, auch bei individuellen Planungen, im Festpreis enthalten.

2. Ingenieurleistung

Kanaltiefen-, Bauflichtlinien- und Höhenpläne werden vom Bauherrn bei den zuständigen Ämtern oder Gemeinden angefordert. Die oben genannten Unterlagen werden durch die Firma Aye-Bau GmbH mit den vor Ort befindlichen Gegebenheiten überprüft. Dem Bauherrn obliegt es, rechtzeitig und nach Rücksprache mit der Bauleitung, für die Verlegung der Hausanschlüsse Gas, Wasser, Elektro, Telefon und evtl. Kabelanschluss für Fernsehen zu sorgen. Die Anträge werden in Zusammenarbeit mit der Bauleitung und den entsprechenden Handwerksmeistern ausgearbeitet und gestellt.

3. Bauleitung

Die Bauleitung wird gemäß Landesbauordnung durch erfahrene Architekten / Bauingenieure / Bauleiter durchgeführt. Bei der umfangreichen Materialauswahl steht die Bauleitung dem Bauherrn beratend zur Verfügung. Die Objektüberwachung der gesamten Aye-Bau-Leistungen obliegt der Bauleitung. In der Gewährleistungszeit ist die Bauleitung für die Bauherren Ansprechpartner im Hause der Firma Aye-Bau GmbH.



Wir beauftragen ausschließlich qualifizierte Fachunternehmen!

4. Qualitätskontrolle

Während der Bauzeit lässt die Geschäftsführung der Aye-Bau GmbH zusätzlich zur Bauleitung an verschiedenen Terminen

Qualitätskontrollen durch den TÜV Nord durchführen. Bei Hausübergabe erhält der Bauherr ein TÜV-Nord-Zertifikat.



5. Baustelleneinrichtung

Für die Leistungen, die die Firma Aye-Bau GmbH zu erbringen hat, werden sämtliche Arbeitsgerüste, Maschinen und Werkzeuge gestellt. Weiterhin wird auf Kosten der Firma Aye-Bau GmbH ein Baustellen-WC gestellt. Die Einrichtungen für Baustrom (380 V) und Bauwasser sind durch den Bauherrn rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Die Verbrauchskosten für Strom, Wasser und Gas während der Bauzeit trägt der Bauherr, dazu gehören auch notwendige Trocknungsleistungen während der Bauzeit. Für eventuell erforderliche Bauzäune und Absperrmaßnahmen sorgt der Bauherr. Auf Wunsch erstellt die Bauleitung hierfür ein Kostenangebot. Die Firma Aye-Bau GmbH stellt die erforderlichen Schnurgerüste für die Sicherung der Einmesspunkte des Gebäudes. Für die von der Firma Aye-Bau GmbH erbrachten Bauleistungen sind die Bauschuttbeseitigungskosten im Festpreis enthalten.

6. Erdbau

Im Bereich der Baugrube wird der Oberboden bis zu einer Tiefe von ca. 30 cm abgetragen und separat für die bauseitige Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert. Der Baugrubenaushub, einschließlich Fundamentgräben, erfolgt nach Angabe des Statikers in den Bodenklassen 2 bis 4 nach DIN 18300. Der Boden wird seitlich gelagert, die Arbeitsräume werden mit dem vorhandenen Boden verfüllt und lagenweise sach- und fachgerecht verdichtet, sofern dieser hierfür geeignet ist. Die Anfüllung erfolgt bis Oberkante des vorhandenen Terrains. Die Kosten für den Abtransport von überschüssiger oder nicht zur Verfüllung geeigneter Bodenmasse und die Anlieferung von fehlender oder verfüllfähiger Bodenmasse sind vom Bauherrn zu tragen. Der Bauherr hat für das Herstellen und Unterhalten der Zufahrt und Baustraße während der Bauzeit Sorge zu tragen. Auf Wunsch erstellt die Bauleitung hierfür ein Kostenangebot.

7. Gründung bei Häusern ohne Kellergeschoss

Bei nicht unterkellerten Gebäuden werden Streifenfundamente frostfrei gegründet und eine Bodenplatte nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Der Sockel wird in einer Höhe von ca. 30 cm über dem Terrain bis zur Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss mit einem feuchteresistenten Außenwandfeinspachtel versehen.

Unter der Bodenplatte wird eine Kies- oder Sandschicht planeben abgezogen und als Sauberkeitsschicht eine Noppenbahn eingebaut. Die Streifenfundamente werden in Beton der erforderlichen Güteklasse, nach statischen Erfordernissen, bei einer angenommenen Bodenpressung von 0,2 N/mm² und vorhandenen Bodenklassen 2 bis 4 nach DIN 18300, ausgeführt. Ebenes Gelände wird vorausgesetzt. Bei höher- oder tieferliegendem Gelände wird der Mehraufwand gesondert abgerechnet. Die horizontale Bauwerksabdichtung wird auf der gesamten Sohlplatte und unter dem aufgehenden Mauerwerk mit Bitumendichtungsbahnen vorgenommen. Als Potenzialausgleich wird ein Ringerder aus Edelstahl außerhalb der Bodenplatte eingebaut.

8. Kellergeschoss (alternativ zu Pos. 7)

Bei unterkellerten Gebäuden wird ein wasserundurchlässiger Stahlbetonkeller entsprechend der Beanspruchungsklasse 2 „Bodenfeuchte“ und mit der Nutzungsklasse A* (einfach) gebaut. Die Stahlbetonbodenplatte wird nach statischen Erfordernissen, bei einer angenommenen Bodenpressung von 0,2 N/mm² und vorhandenen Bodenklassen 2 bis 4 nach DIN 18300, ausgeführt. Der Beton wird in der erforderlichen Güteklasse gemäß der Statik und als Potenzialausgleich ein Ringerder aus Edelstahl außerhalb der Bodenplatte eingebaut. Die lichte Rohbauhöhe im Kellergeschoss beträgt 2,37⁵ m, die Sockelhöhe misst ca. 30 cm und wird mit einem feuchteresistenten Außenwandfeinputz bis zur OKFF Erdgeschoss versehen. Ebenes Gelände wird vorausgesetzt. Die Kelleraußenwände werden mit einer Stärke von 30 cm mittels Doppelwandelementen, örtlich eingebrachtem Beton und Bewehrung gemäß der Statik hergestellt. Die Innenwände werden aus Kalksandsteinen, je nach statischen Erfordernissen in den Stärken 11,5 cm, 17,5 cm oder 24 cm, gemauert.



Die horizontale Bauwerksabdichtung wird auf der gesamten Bodenplatte mit Bitumendichtungsbahnen vorgenommen. An den Kelleraußenwänden wird eine 8 cm starke Perimeterdämmung angebracht. Vor dem Verfüllen der Baugrube wird auf der Dämmung eine Gleitfolie fixiert. Die Kellerdecke wird als Stahlbetondecke ausgeführt. Es werden hierbei vorgefertigte Filigrandeckenplatten mit örtlich eingebrachtem Beton, einschließlich Bewehrung, nach statischen Erfordernissen montiert. Alle Kellerfenster werden als weiße, einflügelige Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierglas, Ug-Wert 0,5 Watt/m²K in der Größe von ca. 113/63 cm als Dreh-Kipp-Fenster eingesetzt. Innen und außen wird eine Betonschräge als Fensterbank eingebaut. Das Einbauen von Kellerlichtschächten, sowie das Herstellen von Abböschungen sind Bestandteile der Außenanlagen und werden vom Bauherrn gesondert in Auftrag gegeben. Die Mauerwerksfugen der Kellerinnenwandflächen erhalten einen Wischputz. Die Struktur des Mauerwerks bleibt sichtbar



9. Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Giebelmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem oder monolithisch

9.1 mit Wärmedämmverbundsystem

Die Außenwände werden in einer Gesamtstärke von ca. 39 cm wie folgt ausgeführt:

- ca. 1,5 cm Feinputz,
- 24 cm Poroton-Ziegelmauerwerk,
- ca. 12 cm Vollwärmeschutz EPS und
- ca. 1,5 cm weißer oder hell abgetönter, durchgefärbter, strukturierter Fassadenputz.

9.2 als monolithischer Wandaufbau

Die Außenwände werden, sofern im Vertrag festgelegt, in einer Gesamtstärke von ca. 40 cm, wie folgt ausgeführt:

- ca. 1,5 cm Feinputz
- 36,5 cm Porenbeton
- ca. 1,5 cm Armierungsmörtel
- ca. 0,5 cm weißer oder hell abgetönter, durchgefärbter, strukturierter Fassadenputz.

Außenfensterbänke

An den Fenstern, außer Gauben-, Dachflächen- und Kellerfenster, werden als Abdeckung des Mauerwerks weiße, einbrennlackierte Aluminium-Fensterbänke mit Thermo-haltern eingebaut.

Bei Terrassentüren werden als oberer Abschluss der Wärmedämmung Sohlbänke aus Naturstein, gemäß Muster-ausstellung, mit Abtropfüberstand eingebaut.

- ! **Angenehme Kellerhöhe.**
- ! **Kelleraußenwände gedämmt.**
- **Schwimmender Estrich auf Fußbodenheizung.**
- **Geringeres Setzungsverhalten durch die Bodenplatte.**

10. Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Giebelmauerwerk mit Verblendsteinen/Klinker (alternativ zu Pos. 9)

Die Außenwände werden, sofern im Vertrag festgelegt, als zweischalige Wandkonstruktion mit Kerndämmung in einer Gesamtstärke von ca. 49 cm wie folgt ausgeführt:

- ca. 1,5 cm Feinputz,
- 24 cm Poroton-Ziegelmauerwerk,
- ca. 12 cm Mineralfaserdämmplatten und
- je nach Hersteller ca. 9,5 bis 11,5 cm Verblendmauerwerk, gemäß unserer Musterausstellung, im Normalformat (NF) oder Waaldickformat (WDF).

Die Verblendfassade wird zementgrau verfugt.

Außenfensterbänke

An den Fenstern, außer Dachflächen-, Gauben- und Kellerfenstern, werden als Abdeckung des Mauerwerks Rollschichten aus Verblendsteinen, gemäß Musterausstellung, eingebaut.

! Bei Änderung des Wandaufbaus bleiben die Innenmaße des Hauses erhalten, soweit das Grundstück dies zulässt!



11. Innenwände

Die Geschossinnenwände werden, je nach statischen Erfordernissen 11,5 cm, 17,5 cm oder 24 cm stark gemauert. Bei Häusern mit Wärmedämmverbundsystem oder verblenden Fassaden werden diese aus Poroton-Ziegelmauerwerk, bei monolithischem Wandaufbau aus Kalksandsteinen hergestellt. Die lichte Rohbauhöhe im Erd-, Ober- und/oder Dachgeschoss beträgt 2,75 m.

12. Innenputz

Die Innenwände des Erd-, Ober- und Dachgeschosses sowie des Vorkellers werden mit einem Gipsfeinputz versehen. Die Ausführung des Gipsfeinputzes erfolgt nach Qualitätsstufe 2 des „Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes“ und eignet sich als Untergrund für Deckputze, mittlere Raufasertapeten oder Fliesenbeläge. Sanitärräume, die mit einer Dusche/Badewanne ausgestattet sind, erhalten im Spritzwasserbereich einen Kalkzementputz.

13. Geschossdecken

Geschossdecken bei Bungalows (ohne ausgebautem Dachgeschoss)

Bungalows mit einer Dachneigung bis 37° erhalten über dem Erdgeschoss eine Holzbalkendecke. Ab 38° wird über dem Erdgeschoss eine Stahlbetondecke eingebaut. Es werden hierbei vorgefertigte Filigrandeckenplatten mit örtlich eingebrachtem Beton, einschließlich Bewehrung nach statischen Erfordernissen, eingebaut.

Geschossdecken bei Häusern mit ausgebautem Dachgeschoss und mehrgeschossigen Häusern

Alle Häuser erhalten über dem Erdgeschoss eine Stahlbetondecke. Bei mehrgeschossigen Häusern wird die oberste Geschossdecke als Holzbalkendecke ausgeführt. Alle weiteren Geschosse erhalten eine Stahlbetondecke. Es werden hierbei vorgefertigte Filigrandeckenplatten mit örtlich eingebrachtem Beton, einschließlich Bewehrung nach statischen Erfordernissen, eingebaut.



14. Zimmerer

Dachkonstruktion

Bei Dachneigungen bis 37° wird der Dachstuhl als Binderkonstruktion ausgeführt.

Bei Dächern ab 38° Dachneigung wird der Dachstuhl als Pfettenkonstruktion errichtet.

Holzschutz

Unsere Dachkonstruktionen werden mit Holzschutz, je nach Erfordernis, ausgeführt.

Holzbalkendecke

Holzbalkendecken werden als eingeschränkt belastbare Holzkonstruktionen entsprechend statischer Berechnungen ausgeführt.

Grundsätzlich wird Nadelholz der Güteklasse II, Schnittklasse A/B, verwendet.

Traufüberstände

Die Traufkästen und Dachuntersichten werden in einer Breite von ca. 50–90 cm nach der Planungsskizze ausgeführt. Die Kästen sind unterseitig mit grundierten Profilhölzern aus Nadelholz, mindestens 19 mm dick, verkleidet. Stirnseitig wird ein Glattkantbrett angebracht.

Giebelüberstände

Der Dachüberstand an den Giebeln wird in einer Breite von ca. 20–80 cm nach der Planungsskizze ausgeführt. Die Verkleidung der Dachüberstände entspricht der Ausführung der Traufkästen.

Die Architektur der Aye-Bau-Häuser wird durch die großen Dachüberstände besonders hervorgehoben!

15. Dachdecker

Flachdach

Kommt ein Flachdach zur Ausführung wird dieses mit einer Tragkonstruktion aus Stahlbeton ausgeführt. Es wird eine Wärme- und Gefälledämmung gemäß Wärmeschutznachweis aufgebracht. Die Abdichtung erfolgt mit EPDM-Bahnen oder Bitumendichtungsbahnen nach den Vorschriften der Flachdachrichtlinie. Erfolgt die Abdichtung mit Bitumenbahnen, wird als obere Lage eine Elastomer-Bitumen Schweißbahn mit Oberflächenschutz (Splitt oder Granulat) aufgebracht, der UV-strahlungsabweisend ist und die Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer erfüllt. Als vorderer Abschluss der Mauerkronen werden Dachrandprofile angebracht.

Dachneigung ab 24°

Die Dacheindeckung ab 24° besteht aus Tondachpfannen der Firma Röben, Typ Flandern plus, engobiert, gemäß unserer Musterausstellung, einschließlich einer diffusionsoffenen Unterspannbahn sowie den erforderlichen Formsteinen. Die sichtbaren Schnittkanten der Dachpfannen werden gestrichen. Die Grat- und Firststeine werden trocken verlegt. Den Abschluss bilden Walmglocken, Firstend- und Gratend-Formsteine. Die Unterkonstruktion der Dachfläche wird mit Konterlattung ausgeführt. Soweit ein Schornstein in der Planungsskizze vorhanden ist, wird im Schornsteinbereich bei Erfordernis ein Standrost für den Schornsteinfeger und ein wärme gedämmtes Dachausstiegsfenster vorgesehen. Der giebelseitige Abschluss des Daches erfolgt mit Ortgangformsteinen.



Dachrinnen und Fallrohre

Es werden halbrunde vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Titan-Zinkblech eingebaut. Die Fallrohre werden bis Oberkante des vorhandenen Terrains geführt.

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster, soweit in der Planungsskizze enthalten, werden mit einem U-Wert von 0,85 W/m²K, entsprechend der Bauzeichnung, eingebaut.



Balkone, Dachterrassen, Loggien und französische Balkone

Balkone, Dachterrassen und Loggien, soweit in der Planungsskizze enthalten, werden auf der Decke mit einer Dampfsperre, der erforderlichen Wärmedämmung, einer Abdichtung aus Bitumenschweißbahn und einer Entwässerung ausgeführt. Auskragende Balkone werden mittels Iso-Körben vom Baukörper thermisch getrennt oder allseitig gedämmt. Die Füllstäbe, Pfosten sowie der Ober- und Untergurt der Geländer werden aus feuerverzinkten, pulverbeschichteten Stahlstäben erstellt.

16. Elektroinstallation

Die komplette Elektroinstallation wird nach DIN 18015 „elektrische Anlagen in Wohngebäuden“ ausgeführt. Die Installation beginnt im Hausanschlussraum. Der Zählerschrank wird mit den erforderlichen Zählerplätzen und Einbauautomaten an der Wand angebracht.

Die Anzahl der raumbezogenen und anlagenbezogenen Steckdosen, Lichtschalter, Stromkreise, etc. entspricht der Aye-Bau-Ausstattungsliste bezogen auf den Kataloggrundriss oder die individuelle Hausplanung.

Die Steckdosen und Großflächenschalter werden in der Farbe Weiß, Fabrikat Elso, Serie Fashion, installiert. Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation wird zwischen dem Bauherrn und dem zuständigen Elektromeister im Rohbau festgelegt.



Bitte beachten Sie die umfangreiche Elektroausstattung!

17. Sanitärinstallation

Entwässerung

Entwässerungsleitungen im Gebäude sind enthalten und werden über Dach mit Anschluss an die Dunstrohrpfanne entlüftet. Die Entwässerungsleitungen werden auf direktem Wege ca. 20cm aus dem Gebäude geführt. Die Abflussrohre bestehen aus Kunststoff. Vor dem Wandaustritt erhält jede Falleitung eine Revisionsöffnung.

Frischwasser

Die Frischwasserzuleitung wird in den erforderlichen Querschnitten ab dem Wasserzähler (im Gebäude) zu den Objekten und der Warmwasseranlage geführt. Die Warmwasserleitungen sind gegen Wärmeverluste und die Kaltwasserleitungen gegen Erwärmung geschützt.

Wasserfilter

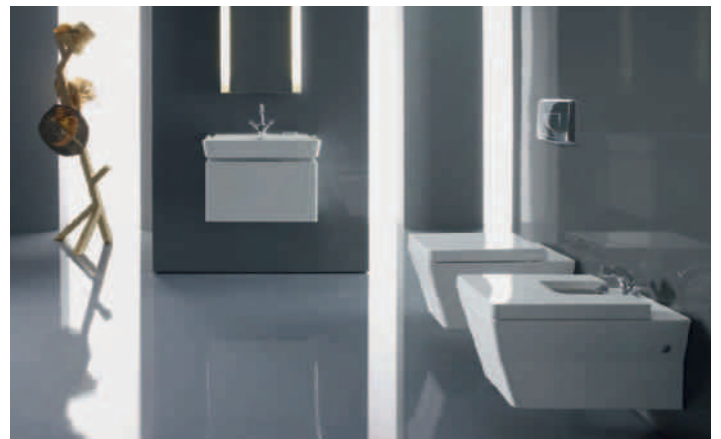
Hinter dem Wasserzähler wird ein Wasserfilter montiert.

Anschlüsse/Küche

Die Küche erhält einen Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie einen Abfluss und einen Spülmaschinenanschluss.

Waschmaschinenanschluss

Der Waschmaschinenanschluss wird im Hauswirtschaftsraum oder im Kellergeschoss (sofern im Vertrag enthalten) installiert. Eine eventuell erforderliche Hebeanlage ist nicht im Preis enthalten.



18. Sanitärobjekte und Armaturen

Es werden Markenfabrikate entsprechend der Aye-Bau-Ausstattungsliste, Sanitärobjekte im Farbton Weiß, eingebaut. Die Anzahl der jeweiligen Sanitärobjekte entspricht der im Kataloggrundriss oder in der individuellen Hausplanung gezeichneten Objekte.

Waschtisch

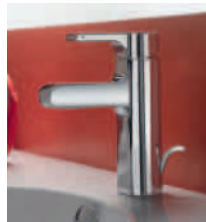
Es werden ein Porzellanwaschtisch, ca. 60 cm breit, mit Einhebelmischbatterie und Exzenterverschluss, ein runder oder quadratischer Kristallspiegel, ca. 60 cm, und ein Handtuchhalter installiert.

Handwaschbecken

Es werden ein Porzellanhandwaschbecken, ca. 50 cm breit, mit Einhebelmischbatterie und Exzenterverschluss, ein runder oder quadratischer Kristallspiegel, ca. 45 cm, und ein Handtuchring installiert.

WC-Becken

Es werden ein wandhängendes Porzellan-WC-Spülbecken als Tiefspüler, ein Kunststoffstuhlsitz, ein Unterputz-Kunststoffspülkasten mit wassersparendem Spülstopp, ein Toilettenpapierhalter und eine WC-Bürste installiert.



Dusche

Es wird eine extra flache Duschwanne in der Größe bis maximal 90/90 cm und einer Höhe von ca. 6 cm, aus emailliertem Stahlblech eingebaut. Soweit die Entwässerungsführung es zulässt, kann der Duschbereich ohne Mehrpreis ebenerdig gefliest werden. Dieser erhält dann eine horizontale Absperrung und wird über einen bodengleichen, viereckigen Ablauf entwässert. Die Dusche erhält eine Einhandhebelbrausebatterie in Unterputzausführung und eine Flexschlauchbrause mit verstellbarem Duschkopf an einer Wandstange.

Badewanne

Es werden eine Badewanne, 180 cm x 80 cm aus Acryl, eine Einhebelmischbatterie mit Flexschlauchbrause und verstellbarem Duschkopf und ein Wannengriff installiert. Der Wanneneinlauf erfolgt über die Mischbatterie.

! Extra flache oder bodengleiche Dusche und hochwertige Sanitärobjekte!

19. Gas-Brennwerttherme mit Solaranlage

Es wird eine Gas-Brennwerttherme von der Firma Vaillant, Typ Eco-Tec, mit elektronischer Regelung für witterungsgeführten Betrieb und Nachtabsenkung, sowie ein Vaillant Solar-Warmwasserspeicher, auroSTOR plus VIH-S, eingebaut. Die Zuluft- und Abgasführung wird, je nach Aufstellort, mit Kunststoffrohren oder Doppelrohr, im Schacht über das Dach geführt. Die Gasleitung vom Hausanschluss (Gaszähler) bis zum Gas-Brennwert-Gerät ist im Festpreis enthalten. Eine Entwässerungsleitung für Kondensat- und Tropfwasser aus dem Gas-Brennwert-Gerät, einschließlich Abfluss und wenn erforderlich eine Hebeanlage, wird ebenfalls montiert.

Zur Brauchwasserunterstützung wird eine thermische Solaranlage der Firma Vaillant, Typ auroTherm VFK 145, als Aufdachmontage mit Flachkollektor und Solarregler auroMatic 620 installiert.

Die erforderliche Leistung der Gastherme, Größe des Wasserspeichers, sowie Fläche des Kollektors richtet sich nach der Heizlast, der Grundrissgestaltung sowie der Sanitärausstattung und ist im Festpreis enthalten.

20. Warmwasserfußbodenheizung

Im Erd-, Ober-, und ausgebautem Dachgeschoss wird eine Fußbodenheizung eingebaut. Wird gemäß Position 8 ein Kellergeschoss ausgeführt, erhalten auch alle Kellerräume eine Fußbodenheizung.

Die Auslegung der Heizkreise in den Räumen richtet sich nach dem errechneten Wärmebedarf für eine Vorlauftemperatur von max. 35°. Die Versorgung der Heizkreise erfolgt geschossweise über zentrale Heizkreisverteiler. Die einzelnen Räume werden durch Raumthermostate auf Putz individuell geregelt. Bei kleinen Dielen oder Fluren ist eine Einzelraumsteuerung nicht möglich. Es werden diffusionsdichte Kunststoffrohre auf Trittschall- und Wärmedämmung verlegt. Die Heizkreisverteiler werden aus verzinktem Stahlblech mit weißer Oberfläche eingebaut.

Bei Hausplanungen mit sehr kleinen Räumen (z. B. kleines Gäste-WC) können zusätzliche Heizquellen erforderlich werden. Hier werden dann elektrische Heizlüfter eingebaut.



21. Tischler und Glaser

Fenster

Fenster- und Fenstertürelemente werden, entsprechend der Bauzeichnung, mit Profilen aus weißem Kunststoff der Firma Rehau, System Synego, Typ 82Y/Z59AD, mit 3-Scheiben-Isolierglas, Ug-Wert 0,5 W/m²K, sowie außen und innen umlaufend Gummilippendichtungen und „warmem Randverbund“ eingebaut.

Die zu öffnenden Elemente erhalten RC2-Sicherheitsbeschläge, sowie Fenstergriffe aus Edelstahl (Firma HBI, Typ FG 7) und Fensterfalzlüfter. Zweiflügelige Elemente werden als Stulpfenster mit einem Fenstergriff und festverglaste Elemente ohne Flügelrahmen ausgeführt.

Hauseingangstür

Die Haustür wird als Kunststoffelement mit umlaufender Lippendichtung, Griffplatte in weiß oder Aluminium sowie einem Sicherheitsschloss ausgeführt. Die Haustür wird mit Mehrfachverriegelung (in Anlehnung an RC2) eingebaut.



Seitenteile der Hauseingangstür

Die in den Planungsskizzen dargestellten Sprossen der festen Seitenteile werden als Echtsprossen ausgeführt. Auch hier werden 3-Scheiben-Isoliergläser, Ug-Wert 0,5 W/m²K verbaut.

Innentüren

Alle Innentüren werden mit einer Höhe von 2,11 m und hochwertiger, stabiler Röhrenspaneinlage eingebaut. Die Oberfläche ist nach Wahl des Bauherrn in Weißlack oder mit Schichtstoffoberfläche (CPL) gemäß Musterausstellung möglich. Die Innentüren erhalten Qualitätsdrücker der Firma Hoppe, Serie Amsterdam.

22. Sprossenfenster (nicht im Festpreis enthalten)

Die in unserem Katalog abgebildeten und benannten Sprossenfenster sind nicht Vertragsbestandteil und somit nicht im Festpreis enthalten. Sind vom Bauherrn Fenstersprossen gewünscht, so ist eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle oder der Anlagentechnik notwendig. Die notwendigen Änderungen sind für jedes Bauvorhaben unterschiedlich und müssen im Einzelfall geprüft werden.

23. Sommerlicher Wärmeschutz

In der EnEV 2014 werden in § 3, Abs. 4 die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz wie folgt definiert: „Zu errichtende Wohngebäude sind so auszuführen, dass die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach Anlage 1 Nr. 3 eingehalten werden“. Die Mindestanforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz müssen gemäß DIN 4108-2 nachgewiesen werden.

Dieser Nachweis wird durch die Aye-Bau beauftragt und ist im Festpreis enthalten. Zusätzliche Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz, wie z. B. Rollläden, Raffstore, Sonnenschutzverglasungen, usw., sind nicht Bestandteil des Bauvertrages und somit nicht im Festpreis enthalten. Sollte der Nachweis ergeben, dass zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind, so werden diese Maßnahmen gesondert angeboten und können gegen Aufpreis beauftragt werden.

24. Estrich

Alle Keller- und Wohnräume erhalten einen ca. 6 cm starken, schwimmenden Estrich auf Fußbodenheizung. Der Gesamtaufbau beträgt in allen Geschossen ca. 17 cm.

25. Fliesenarbeiten aus Keramik-Fliesen oder Feinsteinzeug

Fußböden

Die in der Planungsskizze entsprechend gekennzeichneten Räume werden nach Wahl des Bauherrn mit Keramik-Fliesen oder Feinsteinzeug ausgestattet. Die Räume ohne Wandfliesen erhalten eine umlaufende, aus dem Bodenmaterial geschnittene Sockelleiste.

Wandbeläge im Bad

Das Bad wird an den senkrechten Wänden nach Wahl des Bauherrn mit Keramik-Fliesen oder Feinsteinzeug bis ca. 2,00m Höhe einschließlich den Fensterlaibungen und der Fensterbank verflieset. Enthalten sind weiter die Verkleidung und Verfliesung der Badewanne und Rohrleitungskästen.

Wandbeläge im Gäste-WC

Das WC wird an den senkrechten Wänden nach Wahl des Bauherrn mit Keramik-Fliesen oder Feinsteinzeug bis ca. 1,50m Höhe einschließlich den Fensterlaibungen und der Fensterbank verflieset. Enthalten sind weiter die Verkleidung und Verfliesung der Rohrleitungskästen.

Verfliese Ablagen

Die Ablagen hinter dem WC und hinter den Waschtischen, soweit in den Planungsskizzen enthalten, werden ebenfalls verflieset.

Fliesenspiegel in der Küche

Die Küche erhält einen Fliesenspiegel nach Wahl des Bauherrn aus Keramik-Fliesen oder Feinsteinzeug von ca. 3 m².

Materialauswahl

Eine sehr reichhaltige und hochwertige Materialauswahl findet der Bauherr in der Musterausstellung. Materialwert* der Keramik-Fliesen oder des Feinsteinzeugs: 35,- €/m², in den Größen 30 x 30 cm, 40 x 40 cm und 30 x 60 cm.

Verfugung/Eckschutzschienen

Der Boden wird in zementgrau, die Wand in weiß oder hellgrau verfugt. Die Eckschutzschienen an den Wänden werden in Edelstahl ausgeführt.

Innenfensterbänke

Alle Fenster im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten Jura Marmorfensterbänke in den Farben gelb oder grau.

Balkone, Dachterrassen und Loggien

Als Belag werden Betonwerkbausteine verbaut, die je nach technischen Erfordernissen auf Stelzlager mittels Zementsäckchen oder im Kiesbett verlegt werden. Materialwert* der Betonsteine: 25,- €/m².

26. Teppichboden (sofern im Vertrag enthalten)

Alle Wohnräume, im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, die nicht mit Bodenfliesen ausgestattet werden, erhalten Teppichboden mit umlaufender Teppichsockelleiste. Materialwert* des Teppichbodens: 30,- €/m².

Zur Ausführung der Teppichbodenarbeiten gehören:

1. Grundierung der Verlegeflächen
2. Spachtelung der Verlegeflächen inkl. Fugenendbehandlung (soweit erforderlich)
3. Lösungsmittelfreie Verklebung der Teppichböden
4. Teppichsockelleisten anbringen

27. Innentreppen

Die in den Planungszeichnungen dargestellten Treppen werden nach Wahl des Bauherrn wie folgt ausgeführt:

Massive Holzwangentreppe:

Holztreppe, in der Holzart Buche, durchgehend verleimt, bestehend aus zwei Wangen mit eingestemmen Trittstufen. Die Materialstärke der Stufen, Wangen und Geländer-Pfosten beträgt ca. 40 mm. Der Holzhandlauf ist rechteckig mit gerundeten Kanten. Die Geländerstäbe werden entweder in Holz, glatt rund, D=25 mm oder in Edelstahl ausgeführt. Die Holzflächen sind allseitig mit hochwertigem Lack versiegelt.



oder

Massive Holzsystemtreppe:

Holztreppe, in der Holzart Buche, durchgehend verleimt, mit schallmindernd in der Wand gelagerten Trittstufen. Lichtseitig werden die Stufen über den massiven Holzhandlauf und die Geländer-Stäbe gegenseitig verschraubt. Die Materialstärke der Stufen und Handläufe beträgt ca. 40 mm. Die An- und Austrittspfosten werden ebenfalls aus massivem Holz gefertigt. Die Geländer-Stäbe werden entweder in Holz, glatt rund, D=25 mm oder in Edelstahl ausgeführt. Die Holzflächen sind allseitig mit hochwertigem Lack versiegelt.

28. Trockenbau- und Dämmarbeiten

Im Dachgeschoss sind die Dachschrägen und die Kehldecke wärmegeklämt und mit Gipswerkstoffplatten verkleidet. Bei Häusern mit Holzbalkendecke wird nur die Decke wärmegeklämt und mit Gipswerkstoffplatten beplankt. Die Wärmegeklämtung ist zur Rauminnenseite ganzflächig mit einer Kunststoff-Folie als Dampfbremse versehen. Die Stärke der Dämmstoffe beträgt 20 cm mit der Wärmeleitgruppe (WLG) 032.

Zum Spitzboden wird eine wärmegeklämtete, dreiteilige Einschubtreppe, ca. 0,60 m x 1,20 m, aus Holz mit einer umlaufenden Lippendichtung und einem Schutzgeländer im Spitzboden eingebaut.

Das DrempeImauerwerk wird nicht verputzt, sondern vollflächig mit Gipswerkstoffplatten verkleidet.

In Feuchträumen werden feuchtigkeitsresistente Gipswerkstoffplatten verwendet. Die Verkleidung der Vorwandinstallation, der Ablagen und der Rohrkästen wird mit Gipswerkstoffplatten, inkl. Unterkonstruktion, hergestellt.

Die Dachflächenfenster, soweit in den Planungsskizzen enthalten, werden zur Rauminnenseite mit Gipswerkstoffplatten verkleidet.



29. Maler (sofern im Vertrag enthalten)

Decken und Wände

Die Stoßfugen der Betondecken werden gespachtelt. Im Kellergeschoss werden alle Decken und Wände wischfest in weiß gestrichen. Im Vorkeller sowie im Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss werden die Wände und Decken mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe in weiß oder Pastellfarben nach Wahl gestrichen. Im Hausanschlussraum werden die Wände weiß gestrichen. Tapeten mit anderer Verarbeitung sind nach Vereinbarung möglich. Erforderliche Nachspachtelarbeiten gehören zum Leistungsumfang.

Türen und Fenster

Zum Leistungsumfang gehört das Schließen der Anschlussfugen zwischen Wand und Türzargen und an den Fenstern. Die Innentüren in Weißlack oder mit Schichtstoffoberfläche (CPL) sind werkseitig endbehandelt.

Treppen

Die Treppenstufen und Handläufe sind im Naturton versiegelt, sichtbare Stahlteile sind mit Schutzfarbe grundiert und werden in Weiß oder farbig, nach Wahl der Bauherren, lackiert.

Dachüberstände und Gauben

Die Dachüberstände und die Gaubenverschalungen werden mit offener Holzschutzlasur natur-farbig gestrichen. Wahlweise erfolgt der Anstrich in Weiß, matt, offenporig.

Sockel

Der sichtbare Sockel, gemäß Pos. 7 oder 8, erhält einen waserabweisenden Anstrich nach Farbwahl des Bauherrn.

Gipswerkstoff

Die Gipswerkstoffplatten werden malerfertig gespachtelt, grundiert, mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe in Weiß oder Pastellfarben nach Wahl gestrichen. Erforderliche Eckschutzschienen werden gesetzt und angepachtelt.

30. Eigenleistung

Eigenleistungen durch den Bauherrn können nur bis zur Erstellung der Ausführungszeichnungen vereinbart werden und sind nur gewerkeweise und nach der Hausübergabe möglich. Für Eigenleistungen werden weder die Gewährleistung, die Haftung, noch die Bauleitung übernommen. Bei Ausführung der Maler- und Teppichbodenarbeiten in Eigenleistung sind die notwendigen Vorarbeiten der Decken-, Wand- und Fußbodenoberflächen (Spachtelungen, Untergrundbearbeitung, usw.) vom Bauherrn zu erstellen. Wir empfehlen dem Bauherrn die Decken und Wände mit Tapete oder Malervlies zu bekleben, um Haarrisse zu überbrücken. Diese Haarrisse sind unvermeidlich und stellen bei Verzicht einer Rissüberbrückung keinen Gewährleistungsmangel dar.

31. Hausübergabe

Dem Bauherrn werden nach Zahlung der Schlussrechnung folgende Unterlagen übergeben: die Baugenehmigung im Original, die Statik, die Fachunternehmererklärungen vom Maurer, Zimmerer, Dachdecker, Tischler, sowie Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallateur und der Energiepass. Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben.

32. Kundendienst

Unser Kundendienst mit fachlicher Erfahrung gehört zu unserem selbstverständlichen Leistungsangebot. Unsere Kundendienstmitarbeiter stehen Ihnen zusätzlich zu den von uns beauftragten Handwerksmeistern in der Gewährleistungszeit zur Verfügung.



33. Zusatzleistungen

Bei unterschiedlichen Grundstücksverhältnissen, wie z. B. bei Hanglagen, widrigen Bodenbeschaffenheiten, Grund- und Schichtenwasser oder unvollständiger Erschließung durch den Erschließungsträger, sowie bei größeren Häusern und Mehrfamilienhäusern, können zusätzliche Kosten für den Bauherrn entstehen, die nicht Bestandteil dieses Leistungsverzeichnisses sind, wie z. B. für:

- eine Grundwasserabsenkung und/oder Wasserhaltung
- die Erstellung einer Stahlbetonplatte oder -wanne
- Verbauarbeiten
- den Anschluss der außerhalb des Gebäudes liegenden Leitungen und Schächte bis an die öffentliche Kanalisation
- Klär-, Hebe- und Rückstauanlagen, sowie Pumpen
- behördlich geforderte Gutachten und Einmessungen
- Straßensperrungen für die Bautätigkeit
- ein Brandschutzkonzept
- den Schallschutznachweis
- zusätzliche Schallschutzmaßnahmen
- einen erforderlichen SiGe-Plan, etc.

34. Bauherrenleistungen

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss vor Baubeginn durch den Finanzierungsnachweis eines Geldinstituts, gemäß den vereinbarten Zahlungsstufen, nachgewiesen werden. Sofern nach Vertragsabschluss Sonderwünsche hinzukommen, ist deren Finanzierung auf Verlangen zu belegen.

Die Baugenehmigung ist vor Baubeginn im Original und im kompletten Umfang für die gesamte Bauzeit der Bauleitung auszuhändigen.

Vom Bauherrn ist weiterhin der baureife Bauplatz zur Verfügung zu stellen. Dieser muss zur Baugrube während der Bauzeit für schwere Baufahrzeuge anfahrbereit sein und mit ausreichender Lagermöglichkeit für Materialien und Erdaushub zur Verfügung gestellt werden.

Der Bauplatz muss im Baubereich frei von Gebäudeteilen, Baumbestand und sonstigen Hindernissen sein. Eventuell geforderte Absperrungen des Bauplatzes sind vom Bauherrn zu stellen.

Grenzsteine sind vom Bauherrn am Baugrundstück nachzuweisen und freizulegen, sofern diese nicht schon frei liegen und gut sichtbar sind.

Vor Baubeginn muss der Bauherr nachweisen, dass er folgende Versicherungen abgeschlossen hat:

- Bauherrenhaftpflicht-Versicherung
- Bauherrenleistungsversicherung inkl. Ersatz nach Beschädigung oder Zerstörung durch Höhere Gewalt und Elementarereignisse, wie ungewöhnlich heftige Niederschläge, Überflutung, Sturm oder Hagel
- Feuerrohbauversicherung

35. Energieeinsparungsverordnung (EnEV)

Die vereinbarte Allgemeine Baubeschreibung gilt entsprechend der zum Vertragsdatum gültigen EnEV für sämtliche Kataloghäuser, soweit die Terrassenseiten zum Süden ausgerichtet werden. Bei Veränderungen, Beschattungen, Besonderheiten des Grundstücks, Änderung der Gebäudestellung und Sonderplanungen kann es erforderlich werden, dass ergänzende Leistungen zur Erfüllung der EnEV gefordert werden. Diese ergänzenden Leistungen sind im Festpreis nicht enthalten und vom Bauherrn zu übernehmen. Ein Blower-Door-Test ist im Festpreis enthalten.

36. Sonstiges

Änderungen der vorstehend beschriebenen Bauausführung und Materialien bleiben in Absprache mit den Bauherren vorbehalten, soweit sie keine Wert- oder Gebrauchswertminderung darstellen. Planungsänderungen, die sich durch behördliche Auflagen, durch Änderung der gesetzlichen Vorschriften, der Statik oder der DIN ergeben, bleiben vorbehalten. Hierdurch entstehende Zusatzkosten sind vom Bauherrn zu übernehmen. Sollten die in dieser Baubeschreibung oder in dem individuellen Angebot genannten Typen- oder Modellbezeichnungen nicht mehr lieferbar sein, so wird das Nachfolgemodell eingebaut. Die Firma Aye-Bau GmbH behält sich vor, während der Bauausführung bis zur Übergabe, Hausbesichtigungen durchzuführen.

Die vorseitige Allgemeine Baubeschreibung 2/2018 wird hiermit vereinbart.

Eventuelle Mehrleistungen, auch wenn in den Planungszeichnungen dargestellt, wie z. B. Garagen, Außenanlagen, Küchen usw. gehören nur zum Leistungsumfang der Firma Aye-Bau GmbH, sofern diese im individuellen Angebot gesondert genannt sind.

Der Bauherr bestätigt mit seiner Unterschrift, dass ihm rechtzeitig vor seiner Vertragserklärung die Allgemeine Baubeschreibung 2/2018 in Textform zur Verfügung gestellt wurde.

Ort: _____

Datum: _____

Bauherr(in): _____

* Der Materialwert bezieht sich auf die aktuellen Bruttopreise unserer Vertragshändler.