

# Bau- und Leistungsbeschreibung für Bungalows

---

Stand: Januar 2018

## 1. Architekten- und Ingenieurleistungen

Im Rahmen der Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung werden folgende Leistungen erbracht:

- Aufbereitung des amtlichen Lageplans
- Bauzeichnungen für den Bauantrag im Maßstab 1 : 100
- Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung
- Berechnung des umbauten Raumes, bebauter und versiegelter Fläche
- Stellung eines Bauantrages bei den Bauämtern
- Stellung eines Entwässerungsantrages samt Be- und Entwässerungsplänen
- Statische Berechnung mit Positionsplan
- Wärmeschutznachweis mit Energieausweis
- Ausführungszeichnungen im Maßstab 1 : 50

Eventuell erforderliche Zusatzleistungen wie z. B. Bauvoranfragen, Anträge auf Befreiung von Auflagen des Bebauungsplanes, Vorbereitungen für Baulasteintragungen und Grunddienstbarkeiten sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

## 2. Energetische Standards

Die Ausführung erfolgt gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 in der gültiger Fassung 2016 und gemäß

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Ausführung als KfW-Effizienzhaus 55 ist gegen Mehrpreis möglich.

## 3. Baustelleneinrichtung

Es wird vorausgesetzt, dass der Baubereich frei von Hindernissen, Gebäudeteilen, Baumbestand o. ä. ist und auf dem Grundstück ausreichend Platz für die Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub vorhanden ist.

Vom Bauherrn ist sicherzustellen, dass die Baustelle während der gesamten Bauzeit mit schweren Baufahrzeugen (Sattel- bzw. Lastzügen) erreicht werden kann.

Vor Baubeginn wird auf dem Grundstück unser Firmenschild aufgestellt. Während der Bauzeit werden eine Bautoilette sowie notwendige Gerüste vorgehalten. Bauzäune und zusätzliche Schutzmaßnahmen sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten. Der aus unseren Leistungen anfallende Bauschutt wird ordnungsgemäß entsorgt.

Eventuell übergebliebene Reste von Schüttgütern wie z. B. Mauersand oder Kies verbleiben auf der Baustelle.

Die räumliche Einmessung des Hauses auf dem Grundstück ist vom Bauherrn durch das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu erbringen.

Einen Baustrom- und Bauwasseranschluss stellt der Bauherr kostenfrei zur Verfügung.

## 4. Erdarbeiten

Es wird ein ebenes, straßenbündiges Terrain mit Bodenklassen 1 bis 4 nach DIN 18300 und ein tragfähiger Baugrund (zulässige Bodenpressung  $\geq 200 \text{ kN/m}^2$ ) zugrunde gelegt. Als höchster Grundwasserstand wird ca. 1,00 m unter Oberkante Gelände vorausgesetzt.

Der Oberboden im Bereich des Baukörpers wird bis zu 30 cm tief abgetragen und seitlich für die bauseitige Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert. In die Baugrube wird Füllsand bis 30 cm Stärke eingebracht und verdichtet. Die Gräben für die Streifenfundamente werden ausgehoben, der Bodenaushub wird auf dem Grundstück gelagert. Zusätzlich erforderliche Erdarbeiten aufgrund der örtlichen Verhältnisse sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

## 5. Gründung und Entwässerung

Die Schmutzwasserleitungen werden unter der Sohlplatte aus KG-Rohren  $\varnothing 100 \text{ mm}$  auf dem kürzesten Wege zur Hausaußenkante gelegt.

Die Gründung erfolgt als Flachgründung mit einer Stahlbeton-Sohlplatte einschließlich umlaufender, unbewehrter Streifenfundamente. Die Sohlplatte ist 18 cm stark, diese wird mit zwei Lagen Betonstahlmatten Q 257A bewehrt und mit Beton der Güteklasse C 20/25 hergestellt. Als Sauberkeits- und kapillarbrechende Schicht wird eine Noppensperrbahn verlegt.

Ein Fundamenteerder aus verzinktem Bandeisen wird nach VDE-Vorschriften eingebaut.

## 6. Erdgeschossmauerwerk

Die Außenwände mit Putzfassade werden in einer Gesamtstärke von ca. 33,0 cm wie folgt ausgeführt: Mauerwerk aus 17,5 cm Hochlochziegeln (Fabrikat Unipor) sowie ca. 15,5 cm

Wärmedämmverbundsystem einschließlich weiß durchgefärbtem, strukturiertem Fassadenputz.

Die Außenwände mit Verblendmauerwerk werden in einer Gesamtstärke von ca. 45 cm wie folgt ausgeführt: Mauerwerk aus 17,5 cm Hochlochziegeln (Fabrikat Unipor) sowie ca. 14 cm

Kerndämmung aus Mineralfaser, 2 cm Fingerspalt und 11,5 cm Verblendung. Die Fenster- und Türstürze werden mit verzinkten Stahlwinkeln überdeckt. Vorgesehen ist Normalformat mit einem Materialpreis bis zu 500,00 €/1.000 Stück inkl. Mehrwertsteuer.

Die Fugen des Verblendmauerwerkes werden ausgekratzt und nachträglich zementgrau verfugt.

Die Innenwände werden ebenfalls massiv aus Hochlochziegeln erstellt. Die Hochlochziegel verfügen sowohl über eine hervorragende Wärmedämmfähigkeit als auch über ein sehr gutes Wärmespeichervermögen.

Die lichte Rohbauhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,715 m.

## 7. Abdichtung gegen Erdfeuchte

Die waagerechte Abdichtung gegen aufsteigende Erdfeuchte unter dem aufgehenden Mauerwerk wird mit Bitumenbahnen hergestellt. Die restliche Fläche der Sohlplatte wird mit Bitumen-Schweißbahnen abgedichtet. Alle Außenflächen der Umfassungswände werden gegen seitliche Feuchtigkeit bis zu 30 cm über Gelände abgedichtet. Beim Verblendmauerwerk erfolgt die Abdichtung hinter der Verblendung auf der Außenseite der Hintermauerung.

## 8. Erdgeschossdecke

Es wird eine Holzbalkendecke mit unterseitigen Gipskartonplatten auf einer Sparschalung eingebaut. Die Beplankung des Dachbodens z. B. mit OSB-Platten kann als Zusatzleistung erfolgen.

## 9. Zimmererarbeiten

Das Sattel- oder Walmdach gemäß der Zeichnung als Nagelplatten-Binderkonstruktion besteht aus kammergetrocknetem Nadelholz der Schnittklasse A, Festigkeitsklasse C 24.

Die Dachüberstände werden als Simse ca. 50 cm breit hergestellt und mit 20 mm dicken, weiß grundierten Fichten-/Tannen-Profilbrettern verschalt. Die giebelseitigen Dachüberstände sind ca. 35 cm breit und werden mit weiß grundierten Glatkantbrettern verschalt.

## 10. Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Auf den Sparren werden eine Unterspannbahn aus einer diffusionsoffenen Kunststoff-Folie sowie eine Lattung und eine Konterlattung zur Aufnahme der Dacheindeckung befestigt. Die Eindeckung erfolgt mit Dachpfannen des deutschen Markenherstellers Braas, Modell Taunus, Star Matt. Es stehen acht Standardfarben zur Wahl.

Die Oberfläche dieser Dachpfannen ist durch einen feinen Mikromörtel geglättet und verfügt über eine schmutzabweisende Wirkung. First und Grate werden als Trockenfirst mit Formziegeln eingedeckt. Die Dunsthauben und eine Abgaskalotte mit Durchgangspfannen werden in Kunststoff geliefert.

Es werden halbrunde vorgehängte Dachrinnen aus Zinkblech einschließlich aller erforderlichen Formstücke eingebaut. Die Einmündung der Unterdeckung in die Dachrinnen erfolgt mittels eines Traufprofils.

Die Fallrohre bestehen ebenfalls aus Zinkblech und werden bis Oberkante Bodenplatte geführt.

## 11. Fenster und Haustür

Alle Fenster werden aus wärmegeämmten Mehrkammerprofilen in 82 mm Bautiefe aus weißem Kunststoff hergestellt. Zu öffnende Fenster erhalten Drehkippbeschläge mit Aushebelschutz durch mehrfache Pilzkopfverriegelung. Alle Flügel erhalten umlaufend eine witterungsbeständige Lippendichtung.

Die Verglasung erfolgt mit 3-fach Wärmeschutzverglasung mit einem Ug-Wert von 0,6 W/m<sup>2</sup>K. Die Fenster im Bad und Gäste-WC erhalten wahlweise eine Ornamentverglasung (Satinato weiß).

Die Haustür wird ebenfalls aus stabilen Kunststoffprofilen in Weiß mit 3-fach Verriegelung, Profilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion mit 3 Schlüsseln, geliefert. Sie erhält eine Standardfüllung Fabrikat Rodenberg sowie einen Stoßgriff mit Sicherheitsrosette aus Edelstahl.

Seitenteile bei mehrteiligen Haustüranlagen, sofern vertraglich vorgesehen, sind feststehend und erhalten Sockel- sowie Ausgleichsprofile.

## 12. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den Bestimmungen der VDE und EVU ausgeführt. Die Installation beginnt ab Hausanschlusskasten. Der lackierte Stahlzählerschrank wird im Hauswirtschaftsraum eingebaut und enthält alle erforderlichen Zählerplätze und einen FI-Schutzschalter. Die Absicherung der Stromkreise erfolgt durch moderne Sicherungsautomaten. Zum Schutz der Elektroanlage wird ein Potenzialausgleich in Verbindung mit der Fundamenterdung hergestellt. Eingebaut werden weiße Schalter und Steckkontakte nach Vorlagemuster. Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation wird zwischen dem Bauherrn und dem zuständigen Elektromeister festgelegt.

Einzelaufstellung der Räume:

Diele	1 Stück Lichtschalter für Außenleuchte mit einem Wandauslass 1 Stück Wechselschaltung mit einem Deckenauslass 1 Stück Leerdose mit Leerrohr und Zugdraht für Telefonanschluss 1 Stück Steckdose 1 Stück Klingelanlage mit Taster am Eingang
Hauswirtschaftsraum	1 Stück Lichtschalter mit einem Deckenauslass 1 Stück Steckdose 1 Stück Steckdose für Solarspeicher 1 Stück Anschluss für Waschmaschine mit separater Zuleitung 1 Stück Heizungsanschluss
Gäste WC	1 Stück Lichtschalter mit einem Wandauslass 1 Stück Steckdose
Küche	1 Stück Lichtschalter mit einem Deckenauslass 4 Stück Steckdosen im Arbeitsbereich 1 Stück Steckdose für Kühlschrank 1 Stück Steckdose für Dunstabzugshaube 1 Stück Anschluss für E-Herd mit separater Zuleitung 1 Stück Anschluss für Geschirrspüler mit separater Zuleitung
Wohnen	2 Stück Lichtschalter mit je einem Deckenauslass 8 Stück Steckdosen 1 Stück Leerdose mit Leerrohr und Zugdraht für Antennenanschluss
Terrasse	1 Stück Lichtschalter für Außenleuchte mit einem Wandauslass 1 Stück Außensteckdose mit innenliegendem Kontrollschalter
Schlafen, Arbeiten, Gast, Kind	1 Stück Lichtschalter mit einem Deckenauslass 4 Stück Steckdosen
Flur OG/Galerie (falls vorhanden)	1 Stück Wechselschaltung mit einem Deckenauslass
Ankleide/Abstellraum (falls vorhanden)	1 Stück Lichtschalter mit einem Deckenauslass
Bad	1 Stück Lichtschalter mit einem Wandauslass 2 Stück Steckdosen
Spitzboden	1 Stück Lichtschalter für eine Brennstelle

## 13. Trockenbauarbeiten

Die Decke wird gemäß Wärmeschutznachweis mit Mineralfaserwolle gedämmt, mit einer Dampfbremsfolie abgedichtet und mit Gipskartonplatten auf Sparschalung verkleidet. Die Gipskartonplatten werden im Fugen- und Befestigungsbereich in Standardausführung Qualitätsstufe Q2 zur Aufnahme einer Raufasertapete gespachtelt. Die Anschlussfugen zwischen einzelnen Bauteilen z. B. Wände und Decke sind vom Maler mit Acryl elastisch herzustellen.

## 14. Fensterbänke

Die Außenfensterbänke bei Verblendmauerwerk werden aus 3 cm starken Granitplatten eingebaut. Die Außenfensterbänke bei Putzfassaden werden aus silberfarbigem Aluminium eingebaut. Die Innenbänke an allen Fenstern (auch im Gäste-WC und Bad) werden mit ca. 4 cm Wandüberstand aus Marmor oder aus Kunststein eingebaut.

Die Dachflächenfenster erhalten keine Fensterbänke.

### 15. Innenputz

Die Wände im Erdgeschoss werden mit einem Gipsputz in Standardausführung Qualitätsstufe Q2 zur Aufnahme einer Raufasertapete versehen. Gegen einen moderaten Aufpreis kann der Innenputz aus atmungsaktivem Kalkzementmörtel ausgeführt werden.

Die Nassräume werden grundsätzlich mit Kalkzementmörtel verputzt.

### 16. Treppen

Das Hauseingangspodest ist in Eigenleistung auszuführen. Der Zugang zum Dachboden erfolgt über eine wärmedämmte 3-teilige Bodentreppe mit umlaufender Gummidichtung. Der Deckel und der Rahmen sind weiß, endbehandelt.

### 17. Sanitärinstallation

#### ▪ Entwässerung:

Die Abflussleitungen werden aus ummantelten HT-Rohren installiert und auf dem kürzesten Weg von den Objekten bis an die Anschlussstellen in der Bodenplatte bzw. zur Strangleitung gelegt. Die Entlüftung erfolgt mit Anschluss an die Dunstrohrpfanne über das Dach.

#### ▪ Bewässerung, Wasserfilter:

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden aus Mehrschichtverbundrohr eingebaut. Die Warmwasserleitungen sind fachgerecht isoliert. Ein Wasserfilter wird hinter der Wasseruhr installiert.

#### ▪ Spüle, Waschmaschine:

Ein Warm- und ein Kaltwasseranschluss für die Spüle und den Geschirrspüler werden in der Küche und ein Kaltwasseranschluss mit Wasserzapfhahn für die Waschmaschine wird im Hauswirtschaftsraum installiert.

#### ▪ Sanitärobjekte und Armaturen:

Als Sanitärkeramik werden deutsche Markenfabrikate in Farbe Weiß eingebaut. Alle Armaturen werden als verchromte Einhebelmischbatterie Fabrikat Grohe in Aufputz-Ausführung installiert. Eingebaut werden:

#### ▪ Bad:

Ein Waschtisch aus weißem Porzellan ca. 65 cm breit mit Einhebel-Mischbatterie, emaillierte Stahlblech-Badewanne in Körperform in der Größe 170 x 75 cm in Poresta-Wannenträger mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausemischer, Handbrause mit Flexschlauch und Wandhalterung, eine emaillierte Stahlblech-Duschwanne in der Größe 90x90x15 cm in Poresta-Wannenträger mit Brausemischer inkl. Handbrause mit Flexschlauch und Wandstange, ein wandhängendes Porzellan-WC-Spülbecken als Tiefspüler mit Kunststoffstuhlsitz, ein Unterputzspülkasten mit Spartaste.

#### ▪ Gäste WC:

Ein Waschtisch aus weißem Porzellan ca. 55 cm breit mit Einhebel-Mischbatterie und eine wandhängende WC-Anlage wie im Bad.

#### ▪ Außenwasserhahn:

Frostsichere Außenzapfstelle nahe dem Hauswirtschaftsraum oder der Küche.

### 18. Heizungs- und Solaranlage

Es wird eine raumluftunabhängige, erdgasbefeuerte Brennwertanlage installiert. Die Anlage verfügt über eine elektronische Regelung und einen Außentemperaturfühler für eine witterungsgeführte Vorlauftemperatur und Nachtabsenkung. Die Abgasführung erfolgt senkrecht über das Dach.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Solaranlage bestehend aus zwei Flachkollektoren mit einem 300 Liter Speicher. Andere Heizsysteme und Techniken, wie zum Beispiel Wärmepumpen und Lüftungsanlagen, sind gegen entsprechende Mehrkosten möglich.

Es werden Heizkörper mit verdeckten Anschlussleitungen und integrierten Thermostatventilen als weiße, einbrennlackierte Plattenheizkörper montiert. Sie sind entsprechend der Wärmebedarfsberechnung für jeden Raum ausgelegt.

Die isolierten Heizungsleitungen werden aus Mehrschichtverbundrohr unter dem Estrich verlegt. Auf Wunsch kann auch eine Warmwasser-Fußbodenheizung gegen Mehrkosten eingebaut werden.

### 19. Lüftung

Es ist eine Fensterlüftung vorgesehen. Auf Wunsch kann eine komfortable Lüftungsanlage mit

Wärmerückgewinnung gegen Mehrkosten eingebaut werden.

## 20. Estricharbeiten

Es wird ein Calciumsulfatestrich plan eben eingebaut. Eine Armierung wie bei Zementestrichen ist nicht mehr erforderlich, Randabsenkungen treten nicht auf. Im Erdgeschoss wird die Wärmedämmung gemäß Energieausweis eingebracht.

## 21. Bautrocknung

Unmittelbar nach Estricheinbau werden die Elektro- und Heizungsanlagen in Betrieb genommen. Der Trocknungsprozess dauert ca. 6 Wochen (bei Fußbodenheizung ca. 4 Wochen). Die regelmäßige Lüftung erfolgt vom Bauherrn. Anfallende Energiekosten trägt der Bauherr.

## 22. Fliesenarbeiten

Für den Wandbelag stehen Steingutfliesen in Formaten bis 30 x 60 cm und für den Bodenbelag Steingut- als auch Feinsteinzeugfliesen bis 30 x 60 cm zur Wahl. Der Materialpreis der Fliesen beträgt 30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer.

Der Bauherr kann sich die Fliesen bei unseren Vertragspartnern aussuchen:

Fliesen Rehkop in Langenhagen, Berliner Allee 35-39, [www.fliesen-rehkop.de](http://www.fliesen-rehkop.de)

Albert Leymann GmbH & Co. KG in Sulingen, Nienburger Straße 105, [www.leymann-baustoffe.de](http://www.leymann-baustoffe.de)

Das Bad wird im Duschbereich deckenhoch und an den übrigen Wänden 1,25 m hoch gefliest.

Das Gäste-WC wird umlaufend 1,25 m hoch gefliest. Die Wandfliesen werden silbergrau verfugt.

Die Diele, die Küche, das Gäste-WC, und das Bad werden mit keramischen Bodenfliesen orthogonal belegt und zementgrau verfugt. Sockelausbildungen gehören nicht zum Leistungsumfang.

Sämtliche Anschlussfugen an Raumecken, an Böden und an den Sanitärgegenständen werden mit Silikon elastisch abgedichtet (Wartungsfugen).

## 23. Innentüren

Es werden endbehandelte Türen CPL Weißlack oder CPL Esche weiß mit Röhrenspanmittellage eingebaut.

Die Türen verfügen über eine dreiseitig umlaufende Gummidichtung und ein Einsteckschloss mit einem Schlüssel. Die Türen erhalten Drücker-Garnituren aus Edelstahl, Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam. Der Einbau von Stil-, Design- oder Ganzglastüren sowie Türen in anderen Holzarten und Ausführungen ist gegen entsprechenden Mehrpreis möglich.

Der Bauherr kann sich die Innentüren bei unseren unten genannten Vertragspartnern aussuchen:

Hensel Zimmertürenfabrik in Wedemark, Schlager Chaussee 1, [www.hensel-innentueren.de](http://www.hensel-innentueren.de)

Albert Leymann GmbH & Co. KG in Sulingen, Nienburger Straße 105, [www.leymann-baustoffe.de](http://www.leymann-baustoffe.de)

## 24. Malerarbeiten und Bodenbeläge

Die Holzverschalung von Dachüberständen ist weiß grundiert. Alle weiteren Maler- und Bodenbelagsarbeiten gehören nicht zum Leistungsumfang. Auf Wunsch erstellen wir hierfür ein Angebot.

## 25. Außenanlagen

Die Außenanlagen, das Einplanieren des Grundstückes und die Entwässerungsleitungen außerhalb des Hauses gehören nicht zum Leistungsumfang. Auch hier besteht die Möglichkeit sämtliche Außenanlagen von uns professionell und innerhalb der vereinbarten Bauzeit gegen Mehrkosten ausführen zu lassen.

## 26. Hausübergabe

Das fertiggestellte Bauvorhaben wird besenrein übergeben. Zusammen mit dem Bauherrn wird jeder einzelne Raum und jedes einzelne Bauteil inspiziert und ein Übergabeprotokoll angefertigt. Der Bauherr erhält davon eine Durchschrift. Auf Wunsch und gegen Mehrkosten kann eine Endreinigung durchgeführt werden.

## 27. Wärmeschutz

Das Haus wird entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 gebaut. Hierfür wird ein Wärmeschutznachweis unter Berücksichtigung von Lage, Himmelsrichtung und Geometrie des

Gebäudes erstellt.

## 28. Qualitätskontrolle

Gemäß der Energieeinsparverordnung wird die Gebäudehülle luftdicht ausgebildet. Zum Nachweis wird ein Blower-Door-Test (Luftdichtheitsmessung) durchgeführt.

Die Bauleistungen werden von einem erfahrenen Bauleiter akribisch überwacht. Alle signifikanten Bauleistungen wie z. B. Stahlbewehrung, Abdichtung, Rohinstallation, Dämmung usw. werden vor Betonage bzw. Verputzen oder Verkleiden vom Bauleiter kontrolliert. Der Bauherr kann jederzeit die Bauausführung selbst prüfen.

Für diesen Zweck erhält er spätestens nach der Fenstermontage einen Bauschlüssel.

Zusätzliche Leistungen wie z. B. Teilnahme an Sachverständigenterminen, Stellungnahmen, Vorbereitung zusätzlichen Unterlagen usw. sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

## 29. Versicherungen

Für die Zeit ab Baubeginn bis zur Fertigstellung wird eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen. Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf alle während der Bauzeit auf der Baustelle unvorhersehbaren Ereignisse, wie z. B. höhere Gewalt, ungewöhnliche Witterungseinflüsse, Vandalismus und Diebstahl.

Bauherrn wird empfohlen bereits mit Baubeginn eine Wohngebäudeversicherung abzuschließen.

Darin ist dann auch die Rohbaufeuerversicherung als Vorläuferversicherung kostenfrei enthalten.

## 30. Sonstiges

Grundlagen für die Bauausführung sind der Reihenfolge nach: der Bauvertrag, diese Leistungsbeschreibung und die Ausführungszeichnung. Einrichtungsgegenstände die in den Bauzeichnungen dargestellt sind, jedoch nicht in der Baubeschreibung erwähnt werden, gelten als nicht mitverkauft (z. B. Kamine, Möbel, Küchenzeilen, Haushaltsgeräte und dergleichen). Änderungen der beschriebenen Bauausführung und der Materialien bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wert- oder Gebrauchsminderung darstellen. Änderungen, die sich durch behördliche Auflagen oder durch Änderungen der gesetzlichen Vorschriften oder DIN ergeben, bleiben vorbehalten. Hierdurch entstehende Zusatzkosten sind vom Bauherrn zu übernehmen.

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung ist mit dem Bauherrn im Detail besprochen und wird hiermit vereinbart.

---

▲ Ort / Datum / Unterschrift Bauherrin

---

▲ Ort / Datum / Unterschrift Bauherr

---

▲ Ort / Datum / Unterschrift Geschäftsleitung