

# Baubeschreibung

## Baubeschreibung des Neubauvorhabens in D-24558 Henstedt-Ulzburg, Kronskamp 7a-d 2 Doppelhäuser in KfW-Effizienzhaus 55 (ENEV 2016) Qualität

Die Doppelhäuser werden in massiver Bauweise „Stein auf Stein“ gemäß der Baubeschreibung und den Grundriss-Zeichnungen erstellt. Grundlage bilden die neuesten Vorschriften der VOB sowie der gültigen Energiesparverordnung und Lärmschutzverordnung. Das Gebäude wird in KfW Effizienzhaus 55-Qualität nach aktueller ENEV 2016 errichtet. Erreicht wird diese Qualität durch ein gesamtheitliches Konzept unter Berücksichtigung von Isolierung, Dichtigkeit und besonderer Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser.

Die Einhaltung dieses Qualitätsstandards wird gewährleistet durch die Begleitung eines zertifizierten, freien Sachverständigen für Energieberatung und Qualitätssicherung.

Die Häuser werden schlüsselfertig erstellt, mit Ausnahme einer Einbauküche, den Bodenbelägen der Wohnräume und der Gartengestaltung.

### 1) Grundsätzliches:

Errichtung/Bau des Hauses gemäß gültiger Energiesparverordnung EnEV und aktueller VOB, KfW 55  
Hausgröße ca. 7,50m x 11,75m, je Einheit ca. 225m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche  
Vollkeller ca. 70m<sup>2</sup> mit Deckenhöhe ca. 2,20m, Mansarddach, 2-geschossig  
Solare Unterstützung der Trinkwassererwärmung, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### 2) Erdarbeiten

Herrichten des Grundstückes, Abräumen und Lagern des Humus, Aushub der Baugrube, der Fundamente und der Rohrleitungen in allen anstehenden Bodenklassen. Wiederverfüllen der Arbeitsräume und fachgerechtes Verdichten des Auffüllmaterials nach Erfordernissen, sowie Abfuhr überschüssiger Aushubmassen.

### 3) Kanalisation

Abwassergrundleitungen aus PVC-Rohren mit Revisionschächten nach Erfordernis, an den öffentlichen Straßenkanal angeschlossen.

#### Hinweis:

Auf den Grundstücken wird es gemäß des noch zu genehmigenden Entwässerungs-antrages eventuell Kontroll- und Sickerschächte geben. Diese Schachtdeckel müssen frei zugänglich bleiben und dürfen nicht „überbaut“ werden. Die genauen Örtlichkeiten der Schächte lagen zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschreibung noch nicht vor.

### 4) Gründung

Die Kellersohle ist aus einer durchgehenden ca. 20cm dicken Stahlbetonplatte gemäß statischem Erfordernis hergestellt. Einbau einer Ringdrainage, falls erforderlich.

# Baubeschreibung

## 5) Mauerarbeiten

Keller: Sämtliche Kellergeschossaußenwände werden aus Gasbetonsteinen nach statischen Erfordernissen und außen mit Hartschaum-Isolierung ausgeführt. Sämtliche tragende und nicht tragende Kellerinnenwände nach statischen Erfordernissen in Gasbetonmauerwerk oder Kalksandstein.

Erd- und Ober- Dachgeschoss: Sämtliche Außenwände im Erdgeschoss aus 17,5cm Gasbetonsteinen mit einer 14cm starken Kerndämmung und einer 11,5cm starken Verblendung aus rotbunten Vormauersteinen im Normalformat mit zementgrauer Verfugung. Tragende und nicht tragende Innenwände aus Gasbeton oder Kalksandstein nach statischen Erfordernissen.

Geschossdecken: Geschossdecken KG und EG als Filigran-Fertigdecken mit Ortbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen.

Haustrennwände: Haustrennwände in 2 x 17,5cm Kalksandvollstein (KSV) mit 5cm Trennfuge und ca. 4 cm zwischengelegter Mineralwolle.

## 6) Putzarbeiten

Sämtliche Innenräume, mit Ausnahme der Kellerräume, Bäder und WC's erhalten an den Wänden und Decken Gipsputz. Eckschutzschienen, Rohrkästen, Putznachbesserungen gemäß Erfordernis. Mörtelputz in Gäste-WC und Bad. Die Kellerräume erhalten Wischputz.

## 7) Dachkonstruktion

Mansarddach mit 30/75° Dachneigung aus Bauholz der Fichte/Tanne Konstruktionsvollholz "ÜH/S10" nach DIN 4074, als Pfettendach, Ausführung gemäß Anlage und statischer Erfordernis, Dacheindeckung in Betondachpfannen Serie „Braas“ oder gleichwertig, Farbe anthrazit, auf Unterspannbahn. Die Gesimse erhalten einen Unterschlag aus Fichte-Profilbrettern mit weißer Grundierung. Imprägnierung des Dachholzes gemäß DIN 68800 zum vorbeugenden Schutz vor holzerstörende Insekten und Pilze.

## 8) Klempnerarbeiten

Dachrinnen und Fallrohre aus vorbewittertem Zink. Standrohre mit Reinigungsöffnungen.

## 9) Trockenbau, Innenausbau

Dachschrägenverkleidung im Studio (Dachgeschoss) als Gipskartonbauplatten der Dicke ca. 12,5mm.

Wärmedämmung gemäß geltender Normen und Richtlinien.

Ausführung gemäß Verarbeitungsrichtlinie sowie Verspachtelung aller Stoßfugen.

## 10) Geschosstreppen

Offene Holztreppenkonstruktion Fabrikat Kenngott oder gleichwertig, ca. 10 verschiedene Oberflächen mit rutschhemmendem Belag (R9) stehen zur Auswahl, mit entsprechendem farblich passenden Holzrundhandlauf, Geländerstäbe in Metall weiß. Geliefert und eingebaut mit Bauschutz, der nach Übergabe von den Käufern selbst entfernt werden muss. Die 3 Treppen sind ½ gewandelt und führen vom KG ins EG ins OG und ins DG. Weitere Änderungen/Anpassungen sind bei frühzeitiger Beauftragung gegen Aufpreis möglich.

# Baubeschreibung

## 11) Fenster

In allen Geschossen Drehkipp-Kunststofffenster, Farbe weiß, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung Fabrikat Rekord oder gleichwertig. Das Dachgeschoss erhält Dachflächenfenster Fabrikat: Roto oder gleichwertig, Wärmedurchgangswerte nach Effizienzhaus-55-Erfordernis.

## 12) Türen

Innentüren und Zargen im EG, OG und Spitzboden (Studio) als überpälzte Stil-Holztüren mit Vollspaneinlage, Hersteller Stiba, Jeld-Wen oder gleichwertig, weiß lackiert und mit Edelstahl-Drückergarnitur, Wohnzimmer- und Küchentür erhalten Glasausschnitte. Es stehen unterschiedliche Stiltüren zur Auswahl. Es stehen mehrere verschiedene Edelstahl-Drückergarnituren zur Auswahl. Die beiden Kellertüren Plan mit glatter Oberfläche. Hauseingangstür aus Kunststoff mit Mehrfachverriegelung. Mehrere Ausführungsvarianten stehen zur Auswahl.

## 13) Fensterbänke

Die Fensterbänke sind aus Juramarmor, in den Fliesenbereichen werden sie gefliest. Außen werden die Sohlbänke als Rollschichten ausgebildet. Die Dachflächenfenster erhalten keine Fensterbänke. Die Kellerfenster erhalten Betonschrägen.

## 14) Elektroinstallation

Die elektrische Einspeisung vom öffentlichen Netz erfolgt im Hausanschlussraum im Keller. Eingespeist wird dreiphasig 400V. Sämtliche elektrischen Leitungen werden nach den geltenden Vorschriften und nach VDE-Norm installiert. Das Fundament erhält einen umlaufenden Fundamenterder angeschlossen an die Potentialausgleichsschiene im HZG/HA-Raum gemäß Vorschrift. Installation von Fehlerstrom-Schutzschaltern 30mA entsprechend Vorschrift. Im Erd- und Obergeschoss Unterputzinstallation sowie Verlegung in Installationsschächten. Im Kellergeschoss Feuchtraum-Aufputzinstallation in NYM und KuPa-Rohr. Schalter, Steckdosen, Anschlussdosen, Fabrikat z.B. Merker, Busch-Jaeger oder gleichwertig.

Umfang der Elektroinstallation im Keller:

Keller 1:	2 Ausschaltungen, 2 Deckenbrennstellen, 2 Steckdosen
Keller 2:	1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose
(Heizung/HA):	1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose, 1 Steckdose für Waschmaschine 1 Anschluss für die Heizungsanlage 1 Hausanschluss inkl. Sicherungen 1 Verteilung mit Zählerplatz bestehend aus: 3 FI-Schutzschalter, 2-pol. 40A , 30mA 3 Sicherungen 16A für E- Herd ca. 15 Sicherungsautomaten 16A 1 Klingelanlage 1 Überspannungsschutz gemäß Vorschrift 1 Potentialausgleich inkl. aller der Vorschrift erforderlichen Verbindungen 1 Drehstromzähler gemäß gültiger Vorschrift inkl. Montage

# Baubeschreibung

Keller-Flur:	1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle, 1 Wechselschaltung mit Wand-Auslass für Treppenbeleuchtung KG/EG
Umfang der Elektroinstallation im Erdgeschoss:	
Wohnen/Essen:	1 Ausschaltung (Wohnen), 1 Ausschaltung (Essen) 1 Ausschaltung für Außensteckdose und Außenbeleuchtung Terrasse 2 Deckenbrennstellen, 9 Steckdosen, 1 Antennenanschluss 1 Telefonanschluss, 1 Thermostatanschluss, 1 Rauchmelder 1 zusätzlicher Überspannungsschutz für den Anschluss sensibler Geräte
Küche:	1 Serienschaltung, 1 Deckenbrennstelle 1 geschaltete Steckdose für Beleuchtung Küchenzeile 6 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich 1 Herdanschluss 400V, extra gesichert 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Dunstabzug, 1 Steckdose für Geschirrspüler (extra gesichert 16A) 1 Thermostatanschluss
Diele:	1 Wechselschaltung für Beleuchtung Diele 1 Klingelanlage, 2 Deckenbrennstellen, 1 Steckdose 1 Wechselschaltung mit Wand-Auslass für Treppenbeleuchtung EG/OG 1 Thermostatanschluss, 1 Rauchmelder
Gäste-WC:	1 Serienschaltung, 1 Deckenbrennstelle, 1 Wandbrennstelle 1 Thermostatanschluss, 1 Doppelsteckdose
Terrasse:	1 Außensteckdose, abschaltbar, 1 Wandauslass, abschaltbar
Umfang der Elektroinstallation im Obergeschoss:	
Kind1, Kind 2:	1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle, 7 Steckdosen
Schlafen:	1 Antennenanschluss, 1 Telefonanschluss 1 Rauchmelder, 1 zusätzlicher Überspannungsschutz für den Anschluss sensibler Geräte
Flur:	1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose, 1 Rauchmelder
Bad:	1 Serienschaltung, 1 Deckenbrennstelle, 1 Wandbrennstelle, 2 Steckdosen
Umfang der Elektroinstallation im Dachgeschoss:	
	1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle, 7 Steckdosen 1 Antennenanschluss, 1 Telefonanschluss, 1 Rauchmelder 1 zusätzlicher Überspannungsschutz für den Anschluss sensibler Geräte
Treppen:	
Treppe KG/EG:	1 Wechselschaltung mit 1 Wandbrennstelle
Treppe EG/OG:	1 Wechselschaltung mit 1 Wandbrennstelle
Außenanlage:	1 Hausnummernleuchte, 1 Türklingel

# Baubeschreibung

## Hinweise:

Zu den einzelnen Antennendosen werden Koaxialkabel, zu den Telefon/Internet-Dosen werden Cat 7 Kabel mit RJ 45 Einsatz verlegt. Sie enden im Hausanschlussraum. Der jeweilige Anschluss für den Fernseh-, Telefon- und Internetanschluss ist vom Käufer auf seine Kosten zu bestellen.

Der Überspannungsschutz wurde auf die 5 Wohn-/Nutzräume (Wohnen, Schlafen, Kind 1, 2, Spitzboden) in denen sich die Fernseh- und Telekommunikationsdosen befinden beschränkt. Sollten in anderen Räumen sensible Geräte angeschlossen werden, so ist der Überspannungsschutz dort vom Käufer selbst, oder gegen Aufpreis beim Elektro-Unternehmen zu bestellen.

## 15) Sanitärinstallation

### Einrichtung des Bades im Obergeschoss (Marke Trend 4You):

Waschtisch aus Kristallporzellan ohne Halbschalen ca.65/50cm, Ab- und Überlaufgarnitur, Warm- und Kaltwasseranschluss mit Mischarmatur.

Einbauwanne im OG Stahl-Emaille, ca. 170/75cm, Ab- und Überlaufgarnitur, Warm- und Kaltwasseranschluss mit Mischarmatur, Brausebatterie und Brauseschlauch, Revisionsöffnung.

Tiefspülklosett (wandhängend) mit Sitz und Deckel und wassersparendem 6 bzw. 9 Liter Unterputz-Spülkasten.

Duschbereich ca. 100cm/75cm/2,5cm, mit Bodenablauf mittig 10x10cm, Warm- und Kaltwasser-Aufputz Armatur, Brausebatterie und Brauseschlauch. Hinweis: eine bodengleiche Dusche ist gegen Aufpreis möglich.

### Einrichtung des Gäste-WC im Erdgeschoss (Marke Trend 4You):

Waschtisch aus Kristallporzellan ca.50/45cm, Ab- und Überlaufgarnitur, Warm- und Kaltwasseranschluss mit Mischarmatur.

Tiefspülklosett (wandhängend) mit Sitz und Deckel und wassersparendem 6 bzw. 9 Liter Unterputz-Spülkasten.

Sämtliche Armaturen hochglanz verchromt als Einhandmischer für Aufputz, Waschtische, Badewanne, Duschwanne und WC's in der Farbe weiß.

### Küche:

In der Küche ein Abwasser sowie ein Kalt- und Warmwasseranschluss für ein Spülbecken, ein Kaltwasseranschluss für eine Geschirrspülmaschine.

### Keller:

Im HWR-Keller ein Kaltwasseranschluss und ein Abfluss für eine Waschmaschine.

## Sonstiges:

An der Gebäudeaußenwand wird ein frostsicherer Kaltwasserhahn montiert. Eine Küche wird nicht geliefert, auch keine Küchenarmaturen. Die Anschlüsse für Wasser- Abwasser und der elektrischen Geräte erfolgt bei rechtzeitigem Kauf nach Vorgabe des Käufers. Die Montage der Küchenobjekte incl. der Dunstabzugshaube und der Abluftöffnung gehört nicht zu den Leistungen des Verkäufers. Die Waschmaschinen erhalten im Keller HWR-Raum auf einem ca. 70cm hohen Sockel die Möglichkeit zum Anschluss.

## 16) Heizungsinstallation

Gasbrennwertanlage Typ Buderus oder gleichwertig. 2 solare Flächenkollektoren zur Trinkwassererwärmung Buderus oder gleichwertig. Im Erdgeschoss wird eine Fußbodenheizung mit Raumregelung installiert. Das Obergeschoss erhält Plattenheizkörper unter den Fenstern.

# Baubeschreibung

Das OG-Bad erhält eine Fußbodenerwärmung, angeschlossen an den Heizungs-Vor Rücklauf, sowie die Installation eines Handtuchheizkörpers.

Der Spitzboden erhält einen Plattenheizkörper.

Keller 1 erhält einen Plattenheizkörper.

Regelung über Außentemperaturfühler nach heutigem Stand der Technik.

Dimensionierung nach wärmetechnischen Erfordernissen.

## 17) Lüftung

Die Häuser werden mit einer zentralen Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung Fabrikat Helios oder gleichwertig ausgestattet. Das Zentralgerät wird im Keller im HA-Raum aufgestellt. Fort- und Außenluft wird dem Gerät über die abgehängte Decke im Gäste WC zugeführt. Sonstige Zu- und Abluftkanäle werden in Steiggeschächten, Decken oder im Estrich verlegt. Die Bedienung und erforderliche Wartung wird den Eigentümern durch Fa. RSH im Rahmen der Hausübergabe erklärt.

## Hinweis:

Der KfW Effizienzhaus 55-Standard wird durch eine Anzahl von mehreren Faktoren erreicht. Dazu gehören im Wesentlichen die entsprechende Isolierung der Außenhülle, sowie die Gasbrennwertanlage für Heizung und Warmwasser sowie der zentralen Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Die korrekte Bedienung dieses Hauses ist aber zwingend erforderlich, um den berechneten Energieverbrauch auch zu erreichen.

## 18) Estricharbeiten

KG: Schwimmender Zementestrich der Fertigkeitsklasse ZE 20 in einer Dicke von ca. 50mm, nach DIN 18164, inkl. Bitumenpapier und Randdämmstreifen, auf einer 12cm dicken Hartschaum-Isolierung WLG 032, verlegt auf der vollflächig abgeklebten Sohlenabdeckung.

EG: Schwimmender Zementestrich der Fertigkeitsklasse ZE 20 in einer Dicke von ca. 60-70mm nach DIN 18164, verlegt auf 60mm Wärmedämmung WLG 035 und 40mm Trittschalldämmung WLG 045, inkl. Bitumenpapier und Randdämmstreifen.

OG: Schwimmender Zementestrich der Fertigkeitsklasse ZE 20 in einer Dicke von 60-70mm nach DIN 18164, verlegt auf 40mm Trittschalldämmung, inkl. Bitumenpapier und Randdämmstreifen.

DG: Die 1-geschossigen Häuser erhalten Trockenestrich mit untergelegter Trittschalldämmung wie vor.

## 19) Maler- und Tapezierarbeiten

Die Erdgeschoss- und Obergeschossdecken werden mit Binderfarbe weiß gestrichen. Die Wände der Wohnräume (außer Küche, Bad und WC) erhalten eine Raufasertapete und werden weiß gestrichen. Die Wände und Decken von Küche, Bad und WC werden weiß gestrichen. Die Gipskartonflächen werden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Gesimsuntersichten werden offenporig weiß gestrichen.

Hinweis: Die Plattenstöße der Gipskartonflächen werden gemäß Qualitätsstufe Q2 verspachtelt, Grundverspachtelung Q1, Nachspachteln (Finish) bis zum Erreichen eines stufenlosen Überganges zur Plattenoberfläche, falls erforderlich ist nachzuschleifen!

## 20) Fliesenarbeiten:

Im Bad, WC, Küche, Eingangs- und Kellerflur wird der Boden gefliest. Im Bad werden die Wände ca. 2,0m hoch und im WC werden diese ca. 1,50m hoch gefliest.

# Baubeschreibung

Die Küche erhält einen Wandspiegel über der Arbeitsplatte (nach Angabe des Käufers) ca. 60cm hoch. Mehrere Musterfliesen stehen zur Auswahl. Fliesen zum Preis von € 25,-/m<sup>2</sup> Brutto mit normalen Formatgrößen (Wand: 20x25cm und 25x33cm, Boden: 30x30cm und 40x40cm) sind im Preis enthalten, teurere oder günstigere Fliesen werden entsprechend be- oder verrechnet. Alle Fliesen werden verfugt, sämtliche Anschlüsse zwischen Wand und Boden dauerelastisch versiegelt (die plastische Fugenversiegelung unterliegt keiner Garantie).

## 21) Spitzbodenausbau und Dachschrägen der Häuser:

Die Deckenflächen und Dachschrägen erhalten unterseitig eine Verkleidung aus 12,5mm Gipskartonplatten auf einer 6cm dicken Traglattung mit zwischenliegender Isolierung 6cm dick (WLG 035), Dampfsperre aus PE-Folie mit dicht verklebten Stößen und Anschlüssen sowie 24cm Mineralwolle WLG 035 zwischen den Sparren.

## 22) Terrasse

Die Terrasse ist ca. 6,0 x 2,5m groß mit 50cm/50cm oder 40cm/40cm Platten, Plattenpreis € 25,-/m<sup>2</sup> brutto. Die einzelnen Hauseinheiten werden terrassenseitig durch eine Holztrennwand (Höhe ca. 1,80m, Länge ca. 2,70m) abgeteilt.

## 23) Zuwegung und Stellplatz

Entsprechend der Hausausrichtung werden Zuwegungen zu den Hauseingängen mit roten- oder anthrazitfarbenen Platten ca. 1m breit verlegt, jedes Haus erhält zwei gepflasterte Stellplätze ca. 2,5m x 5,5m auf der Gemeinschafts-Parkfläche. Die restliche Zuwegungsfläche und die Stellplatzfläche werden mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine o.Ä.) hergestellt.

## 24) Bepflanzung

Sämtliche Pflanz- und Gartenflächen erhalten eine grobe Mutterbodenplanung ohne Bepflanzung. Die Pflanzen sind vom Käufer selbst zu liefern, es muss sich dabei an die Auflagen des Naturschutzreferates gehalten werden. Ebenfalls ist die Einfriedung (Umzäunung) der Grundstücke Sache des Käufers.

## Hinweis zur Baubeschreibung:

Irrtümer sowie Änderungen der Baubeschreibung aus technischen oder anderen Gründen, jedoch ohne Wertminderung, sowie technisch bedingte Größenabweichungen bleiben vorbehalten.

Änderungen der Grundrisse sind nur nach Baufortschritt möglich. Die Änderung und Sonderausführungen, sowie benötigte statische Nachträge und Sonderwünsche gehen zu Lasten des Käufers, mit direkter Bezahlung an den ausführenden Unternehmer.