

**Baubeschreibung**  
**Freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage**  
**Beiselestraße 8b, 82327 Tutzing**

**Ausführung als KFW-Effizienzhaus 55 EE**

**Baubeschreibung**

Enthalten sind im Planungs- und Leistungsumfang alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerks und für die Erschließung notwendigen Kosten, wie die Baugenehmigung, statische Berechnungen, Nachweis des energiesparenden Wärmeschutzes gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020 und Vermessungsarbeiten.

**Grundlagen der Bauausführung sind die Baubeschreibung, die Baugenehmigung bzw. den genehmigten Freistellungsantrag, die Planunterlagen des Architekturbüros Ockert Architektin aus Herrsching vom 25.07.2024, die Elektroplanung und Sanitärplanung aus dem Planungsbüro Steinbrecher sowie die geltenden allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik.**

Das Haus wird als **KFW- Effizienzhaus 55 EE** errichtet.

**Erschließung**

Im Kaufpreis enthalten sind die privaten Ver- und Entsorgungs- und Entwässerungsleitungen. Der direkte Zugang zur Haustür bis zum Vorsprung des Hauses sowie die Stellplatzfläche vor der Garage werden mit Raseliner Godelmann: GDM.NUEVA IINER - Rasenliner im Format 40 x 20 x 8cm (LxBxH) Grau-Uni oder einem vergleichbaren Material gestaltet.

Die gesamte Kanal-, und Regenentwässerung ist im Angebot enthalten.

**Hausanschlüsse, Kanal- und Versorgungsarbeiten**

Sämtliche Hausanschlüsse und sämtliche Kanalarbeiten inkl. Telefon und Internet werden fachgerecht verlegt und angeschlossen. Eine Gasleitung wird nur für den Gaskamin im Wohnbereich verlegt und fachgerecht montiert.

Der genehmigte Entwässerungsplan wird fachgerecht nach dessen Ausführungsplanung ausgeführt.

Die Gebühren für die Hausanschlüsse, für Strom, Wasser und für die Anlagen, die auf dem Grundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden, sind im Kaufpreis enthalten.

### **Erd-, Beton- und Stahlbetonarbeiten**

Das Ausheben der Baugrube inkl. Berliner Verbau wird fachgerecht ausgeführt. Das Verfüllen, das Verdichten der Arbeitsräume erfolgt ebenfalls fachgerecht. Die Ausführungen der Arbeiten richtet sich nach den statischen Erfordernissen.

Die Bodenplatte wird aus Ortbeton mit einer Widerstandsfähigkeit gegen das Eindringen von Wasser, gemäß WU- Richtlinie (Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton), sowie nach der erforderlichen Beanspruchungsklasse und nach Statik ausgeführt.

Die Kelleraußenwände werden aus WU-Beton hergestellt. Zusätzlich erhalten die Kellerwände eine Bitumdickbeschichtung. Die tragenden Wände werden ebenfalls in Stahlbeton, nach Vorgaben der Statik, erstellt.

Die Kellerräume HWR und HAR sind als untergeordnete Lagerräume und zum Aufstellen von Waschmaschine und Trockner vorgesehen. Sie sind nicht für Wohnzwecke geeignet.

Die Geschosdecken bestehen aus Stahlbeton. Die Kelleraußenwände sowie die Bodenplatte des Kellers erhalten unterseitig eine geeignete Perimeterdämmung gemäß Energiebedarfsberechnung.

Das bodentiefe Kellerfenster im „Hobbyrau“ sind Wohnraumfenster. Die Aluminium SCHÜCO-Fenster im Farbton schwarz RAL 9005 (innen und außen) unter der Berücksichtigung der GEG-Berechnung mit einer Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung, nach Lage der Werkplanung, montiert.

Der „Lichtschart“ im Keller erhält über die gesamte Fläche eine Glasabdeckung von der Firma Inka Systems, oder Vergleichbar, welches sich im Teilbereich einseitig öffnen lässt.

### **FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG**

Trotz des WU-Betons erhält das gesamte Betonwerk im Kellergeschoss eine PMBC Bitumendickbeschichtung nach DIN 18533 W2.1-E, (drückendes Wasser), mit zusätzlicher Glasgittergewebeverstärkung inklusive Grundierung und Untergrundvorbereitung.

### **Erdung – Einbau**

Es wird außerhalb des Gebäudes ein Fundamenterder aus Edelstahl (Querschnitt richtet sich nach örtlicher Vorschrift) einschließlich Anschlussfahne geliefert und verlegt. Innerhalb der Bodenplatte wird ein verzinkter Bänderder mit einer Anschlußfahne im Technikraum verlegt. Die Innenerdung wird mit der Außenerdung verbunden.

## **Bausystem**

### **Außen- und Innenwände**

Das Außenwandmauerwerk wird nach Planung, nach GEG- Berechnungsnachweis und Statik gemäß Ausführungsplanung aus Ziegel (Fabrikat Kellerer) bzw. Stahlbeton erstellt. Nichttragende Innenwände werden in Massivbauweise erstellt. Zum Teil aus Ziegel oder aus Stahlbeton. Nur im Dachgeschoss werden die Innenwände im Trockenbau hergestellt. Die Vorwandinstallationswände bestehen aus Ständerwerk oder Gipsdielen, gemäß Ausführungsplanung. Alle Treppenstufen von KG bis DG werden als Fertigteiltreppen in Sichtbetonqualität verbaut. Die Treppenwände von KG bis DG, links als auch rechts vom Treppenlauf, werden in Ortbeton (Sichtbetonqualität) ausgeführt. Somit erhalten die Treppen vom KG-DG keinen Bodenbelag und die beiden Treppenwände KG-DG keinen Putz und keinen Anstrich. Sofern ein Anstrich der Sichtbetonwände gewünscht wird, ist dieser zusätzliche Aufwand enthalten. In der linken Sichtbeton-Treppenwand, KG bis DG, wird eine innenliegende Griffmulde mit LED-Beleuchtung ausgebildet. Auf der selben Treppenwand werden vom KG bis DG je 3 Wandeinbauleuchten installiert.

### **Decke über Kellergeschosse, Erdgeschoss und Obergeschoss**

Die Geschossdecken werden als Ortbetondecken, abhängig von der Statik, hergestellt.

In die Decke, bzw. in die Bewehrung der Decke, werden alle notwendigen Leitungen eingelegt, wie Elektroleitungen, Entwässerungsleitungen, Lüftungsleitungen und Elektro Dosen oder die geplanten Einbaudosen für den späteren Einbau von Deckenspots. Die Deckeneinbauspots werden nach Ausführungsplanung ausgeführt (Anzahl ca. 96). Die genauen Positionen der Einbauleuchten wie auch der Schalter und der Steckdosen sind aus der Elektroplanung zu entnehmen.

Auch werden alle notwendigen Durchbrüche in der Decke für die späteren Leitungsführungen vorgesehen und als Aussparungen in die Decke eingebaut.

Vom 1. OG bis zum Hauswirtschaftsraum im KG wird ein Wäscheschacht verlegt.

Ebenso werden die Treppenausschnitte vorgesehen und abgeschalt.

Nach Einbau aller Leitungen und Einbau der Bewehrung wird die Decke betoniert.

Die Oberfläche der Decke wird eben und in Waage hergestellt.

Alle Deckendurchführungen werden nach Abschluss der Installation fachgerecht geschlossen.

### **Innenputz**

Alle gemauerten oder betonierten Innenwände, auf Wunsch und ohne Aufpreis auch die Sichtbeton-Treppenhauswänden, der Sichtbetonwand entlang der Garagenwand im Erdgeschoss und der Sichtbeton-Galeriebrüstung im ersten Obergeschoss, werden mit einem einlagigen Kalkgipsputz in der Qualität Q2 versehen.

Alternativausführung in Kalkputz in der Qualität Q2 einlagig gefilzt. Die Entscheidung obliegt dem AN.

In den Bädern, im Nasszellenbereich bei gemauerten Wänden, unter den Fliesenflächen, kommt ein Kalk-Zement-Putz Q2 zur Ausführung.

An allen Ecken und Kanten werden Eckschutzschienen (verzinkt) eingearbeitet. Alternativ werden die Kanten sauber verlegt ohne Eckschutzschienen zu verwenden. Diese Entscheidung obliegt dem AG.

## **Außenputz / Fassade**

Die Außenwände des Hauses erhalten eine mineralische Putzoberfläche, Hersteller alsecco, Weber, Sto oder gleichwertig in der Farbe weiß oder leicht abgetönt.

Die Oberfläche wird mit einer Körnung von ca. 2-3 mm ausgerieben und strukturiert. Die Fensteranschlüsse werden regendicht mit einem Anschlussprofil ausgeführt.

Der Sockelputz wird mit einem Trennprofil vom Wandputz getrennt und glatt ausgerieben.

Das anbringen der außenseitigen Wandvertäfelungen des Hauses auf der Eingangsseite (Nordseite) und in Teilbereichen auf der Gartenseite (Südseite) wird in einer Senkrecht-Konstruktion, des Herstellers Mocopinos oder gleichwertig, fachgerecht verkleidet.

## **Estricharbeiten**

Einbau eines schwimmenden Heizestrichs in allen Geschossen. Stärke gemäß Ausführungsplanung auf Trittschall-, und Wärmedämmung als Untergrund für Holz- oder Keramischebeläge.

Gegen aufsteigende Diffusionsfeuchtigkeit wird eine 0,4 mm Knauf Abdichtungsbahn Katja Sprint, oder gleichwertig, als Dampfbremse auf die aus WU-Beton bestehende Bodenplatte verlegt.

Der Gesamtbodenaufbau wird aus den Ausführungsplänen entnommen. (Bodenbelag – Estrich – Fußbodenheizung - Trittschalldämmung – Wärmedämmung – Stahlbetondecke). Auf der Bodenplatte wird eine Abdichtungsbahn als Dampfbremse aufgebracht.

Die Ausführung des Estrichs erfolgt grundsätzlich geglättet mit Fugenprofilen sowie den notwendigen Messpunkten für die CM-Feuchtigkeitsmessung.

Die Verlegung des schwimmenden Estrichs erfolgt entsprechend den DIN- Vorschriften.

## **Dachstuhl**

Konstruktion des Daches als Satteldach, laut Ausführungsplan und Statik.

- Die Leistungen enthalten die Lieferung und Verlegung bzw. Verarbeitung in funktionsfertiger Ausführung
- Die Leistungen werden entsprechend den statischen und den architektonischen Vorgaben erbracht
- Alle Verbindungen, soweit sichtbar, werden in verdeckter Ausführung erstellt
- Schrauben und Stabdübelverbindungen werden eingelassen und schließen bündig mit den Holzoberflächen ab
- Schalungen oder andere Eckverbindungen wie Pfetten oder dergleichen, die sichtbar bleiben, werden auf Gehrung zugeschnitten
- Fugenstöße werden bei sichtbaren Brettschalungen nicht versetzt
- Evtl. notwendige Planungsangaben hierzu werden erstellt
- Alle Eisenteile werden feuerverzinkt geliefert, soweit nicht in den LV-Positionen anderweitig bestimmt
- Alle sichtbaren Holzteile erhalten vor dem Einbau eine Grundierung und einen Zwischenanstrich
- Ausführung gemäß statischer Berechnung, soweit nach Statik nicht anders gefordert, Anschlüsse zimmermannsmäßig.
  
- Dachneigung: Beidseitig 27°
- Holzart: Nadelholz
- Sortierklasse: S 10 nach DIN 4074-1
- Festigkeitsklasse: C24 nach EN 338 / BSH GL24h
- Holzbaufeuchte  $\leq 15\% \pm 3\%$

## **Dachklempner- / Spenglerarbeiten**

### **Dacheindeckung**

Der Farbton der Prefalzeindeckung ist schwarz. Das Dach wird entsprechend der Dachdeckerrichtlinien, nach Plan ausgeführt.

Die Spenglerarbeiten, Dachrinnen und Fallrohre als Quadratrohr mit Reinigungsöffnung werden fachgerecht, gemäß der Ausführungsplanung montiert. Die Regenrinnenkästen sind eingeblecht im Farbton schwarz mit geringem Überstand als konstruktiver Fassadenschutz.

## **Blechdach in Bahnen**

Liefern und montieren eines Doppelstehfalzdaches wie folgt:

- Falzonal Farbaluminiumband - Oberflächenfarbton in schwarz
- Materialdicke: 0,7 mm
- Hersteller und Farbe: Prefa / schwarz
- Einteilung symmetrisch zur Dachfläche
- Bandbreite bis 600 mm; Achsmaß 530 mm - einlegen eines Dichtbandes in die Fälze, Material: PREFA Dichtband
- Unterer Abschluss: Einfalzen der Bahnen in die Einhängebleche

## **Schneefangeinrichtung**

Liefern und montieren von Schneefangeinrichtungen für Stehfalzdächer im Farbton schwarz

- System PREFA, 1 Durchzug
- Anzahl und Anordnung der Schneefänge erfolgt nach statischer Berechnung
- Rundrohr aus Aluminium Durchmesser ca. 28 mm
- inkl. Verbindungsmuffen im System
- einfache Sailerklemme für einen Durchzug
- pro Blechschar jeweils 2 Stk. Eisstopper

## **Fallrohre Quadratrohr**

Liefern und Montieren von Fallrohren als Quadratrohr mit Reinigungsöffnung

- verdeckt befestigt mit PREFA Halteklemmen, M10 Gewinde, blank
- Bei Längen über 6 m wird die Ausdehnung der PREFA Quadratrohre berücksichtigen und eine Dehnungsmöglichkeit im Stoßbereich ausgeführt

Größe: 100 x 150 mm

Materialstärke: 1,6 mm

Material: Aluminium stranggepresst

Farbe: Schwarz

## **Dachstuhl Verkleidung der Innenseite**

Bekleidung der Sparrenunterseiten, Kehlbalckenanlage sowie der Abseiten des Dachgeschosses mit Gipsplatten in folgender Ausführung:  
- Unterkonstruktion aus einfacher Gattung 50x30 mm - Beplankung mit Gipskarton 1 x 12,5 mm, die Außendämmung erfolgt nach den Anforderungen der GEG-Berechnung des Energieberaters. Oberflächenausbildung / Verspachteln in der Qualitätsstufe Q3 - Anschlüsse an angrenzende Bauteile mit Trennstreifen und Fugenspachtel hergestellt. Der Anschluss der Dampfsperre wird fachgerecht montiert. Die Dachschräge wird mit einer einfachen Lattung ca. 50x30 mm und mit Gipskarton 1 x 12,5 mm ausgeführt.

## **Dachflächenfenster**

Im Dachgeschoss werden 5 Dachflächenfenster der Firma VELUX nach Vorgabe des Herstellers/Werkplanung, fachgerecht verbaut.

Alle Dachflächenfenster erhalten eine Einhandgriffbedienung und erhalten ein Klapp-Schwingflügel Fenster. Innenmaterial Kunststoff mit einem Außenabdeckrahmen. Die Verglasung erfolgt nach der GEG-Berechnung.

### **Die Dachflächenfenster erhalten einen Solar-Rolladen Aluminium:**

- Antriebsmechanismus ausgestattet mit Überlastschutz
- Panzer und Führungselemente aus Aluminium

## **Fenster und Fenstertüren**

Die hochwertigen Aluminium-Fenster des Herstellers SCHÜCO im Farbton schwarz RAL 9005 FS (innen und außen) mit einer Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung werden nach Lage der Werkplanung montiert. Einige Fenster werden als feststehende Elemente gemäß Ausführungsplanung ausgeführt. Die übrigen Fenster werden mit Anschlagdichtung geliefert und erhalten Einhebel-Drehkipp-Beschläge oder eine Hebe-Schiebetüre. Das Oberlichtfestfeld im Küchenbereich wird unter Einhaltung der Mindestmaße für den Einsatz von einem einbruchhemmenden Oberlichtbeschlag ausgeführt. Die Qualität der Gläser als auch der Profile richtet sich nach dem GEG- Berechnungsnachweis. Die Fenster und Türen werden nach Ausführungsplanung und Herstellerangaben mit Einbruchhemmung in RC 2, nach DIN EN 1627, montiert. Für jeden einzelnen Fenster-Kontakt wird ein Kabel zur Hauptverteilung gelegt. Somit besteht dann die Möglichkeit eine Alarmanlage zu installieren bzw. die Fenster im einzelnen kontrollieren zu lassen, ob sie geöffnet oder geschlossen sind.

Scheibe Innen: VSG 0,76mm Folie EN2plus beschichtet, die Glasleisten erhalten eine eckige Optik.

Die Fenstertüren im 1. Obergeschoss in Ost-, Süd- und Westrichtung, die Balkone im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss erhalten eine Absturzsicherungen mittels einer VSG-Glasscheibe.

### **Berschattung / Screens**

Die Fenster (bis auf die Fenster in der Küche, in der Nebenküche und in der Garage) und Fenstertüren vom Erd- bis 1. Obergeschoss, erhalten eine Beschattung mittels Textil-Screens vom Hersteller ROMA in der Farbe anthrazit/schwarz, die jeweils elektrisch über einen Schalter bedienbar sind. Die Montageplanung der Schalter kann aus der Elektro-Werkplanung entnommen werden. Die Textilscreens von ROMA überzeugen dank herausragender Sonnenschutzigenschaften. Einzigartig ist ihre Funktionalität: Sie bieten Hitzeschutz und trotzdem genug Tageslicht für eine natürliche Raumatmosphäre sowie eine gute Durchsicht nach draußen. Und das ohne zusätzlichen Aufwand, denn Textilscreens sind wetterfest und praktisch wartungsfrei.

### **Haustür**

Die wärmegeämmte, aus Aluminium bestehende Hauseingangstür erhält, wie auch die Fensterprofile, den Farbton RAL 9005 FS schwarz. Die Hauseingangstür erhält einen innenliegenden Griffmulde mit LED-Beleuchtung sowie seitlich angebrachten oder integrierten Fingerprint. Die Videosprechanlage wird neben der Haustüre montiert.

### **Fensterbänke**

Die Außenfensterbänke bestehen aus witterungsbeständigem Aluminium in Fensterfarbe. Vor der Schiebeanlage und Glaswänden im Erdgeschoss werden keine Fensterbänke montiert, damit die Pflasterung der Terrasse unter Beachtung der vorhandenen Abdichtungshöhen bis an das Fenster geführt werden kann. Diese bekommen oberhalb der Flüssigkunststoffabdichtung eine Schutzverblechung in Anlehnung der Fensterprofile.

### **Rauchmelder**

Die Rauchmelder in Weiß oder Schwarz, die für jeden Raum vom Keller bis zum Dachgeschoss vorgesehen sind, werden nach Plan montiert.

### **Treppen**

Es wird eine schallentkoppelte Betontreppe gemäß Planung vom Keller bis zum Dachgeschoss in Sichtbeton-Qualität als Fertigteil montiert. Die Stufen erhalten daher keinen zusätzlichen Belag.



## **MALERARBEITEN**

Anstrich der Wände im Wohnhaus erfolgt mit atmungsaktiver, mineralischer Silikatfarbe.

Farbton: weiß

Zu den Malerarbeiten gehören auch die Spachtelarbeiten in Q3-Qualität.

Die Ortbetondecken und Wände werden mit einem Kalkgipsputz verputzt, gespachtelt (Q3-Qualität) und weiß gestrichen.

## **Bodenbeläge**

Es werden im Innenbereich Fliesen (KG bis DG) mit Kantenlängen  $> 12$  cm und  $< 80$  cm zu einem Bruttomaterialpreis von EUR 70,00 pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt. verwendet. Sonderverlegungen, wie z.B. Dekore, Bordüren oder Diagonalverlegungen sind als Sonderwunsch möglich. Auf Wunsch abweichende Ausführungen wie z. B. Parkett oder Teppichboden werden verrechnet.

## **Fliesenarbeiten Bad und WC**

An den Wänden werden Fliesen im Spritzwasserbereich mit ca. 1,20 m Höhe verlegt.

Im Bereich der Dusche werden die Wände deckenhoeh gefliest.

Im Bereich der wandhängenden WC-Anlagen werden raumhoch verflies.

Die übrigen Bereiche werden nicht gefliest und erhalten einen Anstrich mit atmungsaktiver, mineralischer Silikatfarbe in der Farbe weiß. Zu den Malerarbeiten gehören auch die Spachtelarbeiten in Q3-Qualität.

## **Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung erfolgt durch eine Luftwasserärmepumpe mit Speicher des Herstellers Hoval, Fabrikat: Belaria pro compact (13/100/300).

Energieeffizienz W35/W55 A+++/A+++ inkl. Regelung. Monblock-Wärmepumpensystem bestehend aus Außen- und Inneneinheit Bellaria pro (13) Außeneinheit: Kompakte bodenstehende Luft/Wasser-Wärmepumpe, Formschöne und sehr leise Außeneinheit.

Gemäß Planung befindet sich die Inneneinheit des Wärmepumpenkompaktgerätes im Kellergeschoss und die Außeneinheit rechts (Westen) neben dem Haus. Ein Gasanschluss oder eine Abgasleitung wird hierfür nicht benötigt.

Die Kapazität der Anlage wird nach der Wärmebedarfsberechnung bemessen und grundsätzlich für einen 5-Personenhaushalt mit normalem Warmwasserbedarf ausgelegt.

Hinweis: Eine Wartung der Wärmepumpe hat gem. den Vorgaben des Herstellers zu erfolgen.

Im Test des Wärmepumpen-Testzentrums Buchs (WPZ) gehören die Wärmepumpen des Schweizer-Herstellers Hoval zu den Effizientesten.

Sämtliche Räume im Kellergeschoss (bis auf HWA und HWR), im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Wärmeabgabe in den Wohnräumen der Wohngeschosse erfolgt über ein Warmwasser-Fußbodenheizungssystem bestehend aus Heizschlaufen inklusive Trägerplatten und erforderlicher Dämmung.

Jedes Wohngeschoss erhält einen weiß lackierten Aufputz-Verteilerschrank, in dem die Heizkreisverteiler und die Stellantriebe montiert werden. Zur individuellen Regelung der Raumtemperatur erhält jeder Wohnraum zusätzlich ein Raumthermostat als Aufputz-Installation, bis auf im HWR und HAR.

### **Zählereinrichtungen**

Bei dem Haus sind sämtliche zur Versorgung des Gebäudes mit Strom und Wasser notwendigen Zählereinrichtungen im Keller vorgesehen.

**Die Platzierung der Verteilerschränke ist in der Detailplanung dargestellt und somit erfolgt.**

Heizungs-, Kalt- und Warmwasserleitungen im Gebäude werden in Mehrschichtverbundrohr oder gleichwertig mit Isoliermantel verlegt.

**Eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung gemäß Berechnung ist in der Ausführung enthalten.**

Je nach Platzmöglichkeit werden auf die Westseite 12 Module und auf die Ostseite 10 Module des Herstellers Solar Fabrik 420 W S4 Innovation Powerline N Glas/Glas mit Wechselrichter Sungrow Residential montiert (oder vergleichbar). Gesamtleistung von ca. 10 kWp. Die Dachkonstruktion bestehend aus Q.Mount Endkappen 37/45, Q.Mount Profielverbinder45, Q.Mount Mittelklemme Click 30-42mm und Q.Mount Trägerprofil 37 L2380, oder vergleichbar. Optional Wechselrichter/Speicherkombination 12 KW WR Leistung. Q.Home+ESS HYB-G312 kW 3P -12 kWh.

## **Schmutzwasserleitungen**

Sämtliche innenliegenden Abflußleitungen werden als schallisolierte Rohre in den geforderten Querschnitten ausgeführt und entsprechend den technischen Vorschriften mit den Absperrungen und Entlüftungen über Dach versehen.

Die Ausführung erfolgt mit Skolanrohren oder gleichwertig, d.h. mit einem Schallschutzrohrsystem. Dieses Rohrsystem ist ein hochwertiges Kunststoffrohrsystem aus mineralverstärktem Polypropylen, hat extrem schalldämmende Eigenschaften.

## **Frostsichere Aussenzapfstellen**

Für den Garten befinden sich ein frostsichere Außenwandarmaturen POLAR II Komplettarmatur zur nachträglichen Montage. Frostsicherere Ventilsitz 200mm von Vorderkante Fassade. Automatische Zwangsbelüftung des Innenrohrs bei jedem Schließvorgang. Oberfläche: Mattchrom, Werkstoff: Messing konform TrinkwV, Abgang: Schlauchverschraubung d: 14,5 mm (DN 20 G 3/4 AG),

Zertifikate: P-IX 19319/II, DVGW, Belgaqua,

Geräuschklasse: II

## **Zentrale Wohnraumlüftung**

Es wird in allen Geschossen eine kontrollierte Wohnraumlüftung, des Herstellers Zehnder, ComfoAir Q600 ST mit integriertem Display, montiert. Bei dem Produkt der Fa. Zehnder handelt es sich um ein hocheffizientes Zu- und Abluftgerät. Die Abdeckungen der Zu- und Abluftleitungen vom KG bis 1. OG erfolgen in rund und in der Farbe schwarz. im DG teilweise mittels Bodenmontage rechteckig.

Die Anzahl der Auslässe werden vom Fachplaner festgelegt.

## **Sanitärinstallation**

Alle Warm- und Kaltwasserrohre werden entsprechend den örtlichen Erfordernissen aus Edelstahl-, Kunststoff- oder Verbundrohr verlegt und fachgerecht ummantelt. Warm- und Kaltwasseranschlüsse sind vorgesehen in Bad, Dusche, WC und Küche. Die Heizung erhält einen Kaltwasseranschluss.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über den im Kompaktgerät installierten Speicher mit Zirkulationsleitung oder vergleichbar.

Das Abwasser des Erdgeschosses und der Kellerebene wird mittels einer Hebeanlage über die Rückstauenebene gepumpt. Die Hebeanlage wird im Technikraum im Keller verbaut. Die Größe der Hebeanlage entspricht den Anforderungen und wird in geeigneter Größe installiert. Hebeanlage mit stufenlos höhenverstellbarem Drehflansch für Zulaufhöhen von 180 bis 315 mm sowie 6 weiteren Zuläufen an den Behälterseiten und auf der Behälteroberseite in DN50 bis DN 150, mit beleuchtetem 2,7-Zoll-LCD-Display. Sammelbehälter: Schlag- und bruchfest aus Polyethylen unverrottbar, gas- und geruchsdicht. Spezieller Behälterboden mit Gefälle zur Minimierung von Restwasservolumen und Ablagerungen, Gesamtvolumen 92 Ltr. Pumpe: Schneidradausführung, vertikal, einstufig, Schutzart IP66. Blockausführung mit wartungsfreiem, doppeltem Dichtungssystem und Ölsperrkammer mit Ölbad aus physiologisch unbedenklichem Spezialöl. Motor mit eingebauten Wicklungsschutzkontakten. Steuerung: Berührungsloser, piezoresistiver Drucksensor als Plug-in-Modul in der Steuerung, elektronisch überwacht, millimetergenaue Füllstandanzeige, verstopfungs- und blockiersicher, da keine beweglichen Teile im Abwasser, Feuchtigkeitsabscheider im Staurohrkopf Vollelektronisches, vorkonfiguriertes Steuergerät zur Steuerung und Überwachung von zwei Tauchmotorpumpen, menügeführte Bedienung über Drucktasten mit Motorschutzrelais, Steuerplatine und digitalem, beleuchtetem Display für die Zustandsanzeige und on-board Sensormodul.

Ein Ausgussbecken befindet sich im HW-Raum.

Die Abwasserleitung für die Option eines Pools in Richtung Garten (Südseite) verlegt.

## **Armaturen in Bädern + WC**

Alle Armaturen stammen vom Hersteller Vola. Der Farbton kann noch bestimmt werden. Der Farbton schwarz wurde vom Innenarchitekt vorgegeben und daher als Grundlage vorerst im Textverlauf festgelegt.

6 x Vola-Waschtisch Eingriffmischer für Unterputzmontage, Ausladung 225 mm, langer Griffhebel rechts, Auslauf links, 100 mm, Einzelrosetten schwarz matt

6 x Vola Ablaufventil Starr für Becken ohne Überlauf, schwarz matt

4 X Dusch-Brauseset

Vola Eingriffmischer inkl. 2-Wege- Umsteller

UP-Montage, Wandanschlussbogen - getrennt- komplett mit Handbrause T2M Metallschlauch, Brausehalter links, schwarz matt

4 x Vola Runde Kopfbrause für Deckenmontage Ø 286mm, Abstand Decke bis Unterkante Rundkopfbrause ca. 165mm, schwarz matt

4 x Vola WC-Druckknopf mit pneumatischer Betätigung für 1-Mengen-Spülauslösung zu Geberit-Modellen Serie 100/200/300/320 und den Serien Kappa, Omega, Delta in der Farbe schwarz matt

5 x KEUCO Plan Black Selection Toilettenpapierhalter, schwarz matt

5 Waschtischkonsolen aus Feinsteinzeug werden in den folgenden Bädern mit innenliegenden Waschtisch montiert:

- 1 Waschtischkonsole im Gäste-Bad im EG: ca. 130 cm x 45 cm
- 1 Waschtischkonsole im Kinderbad 1. OG: ca. 180 cm x 50 cm
- 1 Waschtischkonsole mit 2 Waschbecken im 1. OG Elternbad: ca. 300 cm x 50 cm
- 1 Waschtischkonsole im DG Wellnessbad: ca. 120 cm x 50 cm
- 1 Waschtischkonsole im WC DG, ca. 60 cm x 45

4 x Vola WC-Bürstengarnitur, Wandhängend mit Deckel, mit Ersatzbürstenkopf lose, Bürstentopf: Ø 99mm x H. 245mm, Gesamthöhe 376mm, Farbe Schwarz matt

1 x Rechteck-Badewanne Hersteller: KALDEWEI, oder gleichwertig, schwarz, Stahl-Emaill. Modell: Puro Duo / 663 mit mittig positioniertem Ab-(Überlauf. Außenmaß L x B: 1700 x 750 mm, Tiefe: 4120 mm, Ablaufloch d: 52 mm, Überlauf d: 52 mm, Ab- und Überlaufposition: Mittig, Kratz- und Schlagfest, chemikalienresistent, hitzebeständig, UV beständig, formstabil, pflegeleicht und hygienisch. Wird nach Ausführungsplan montiert.

4 x Schlüter-KERDI-LINE Ablaufrinne (oder gleichwertig) waagrecht, ebenerdige Duschrinnen werden fachgerecht einarbeitet inkl. entkoppelt. Die 4 gefliesten ebenerdigen Duschen erhalten ein Gefälle mit mindestens 2%.

4 x Flaminia APP Wand-WC Spülrandlos, Farbe schwarz, 36x48,5x27 oder gleichwertig.

## **Elektroinstallation**

Die Ausführung erfolgt gemäß dieser Baubeschreibung sowie den jeweiligen technischen Anschlussbedingungen des Netzbetreibers/ Energieversorgers. Nach den Vorschriften werden Hauptschalter und FI-Schalter eingebaut sowie die einzelnen Stromkreise aufgeteilt und abgesichert.

Die Leitungen werden in allen Ziegel-, Beton-, und Holzwänden/Trockenbau in Leerrohren unter Putz verlegt.

Der Zählerschrank befindet sich im Kellergeschoss und wird betriebsfertig und nach DIN fachgerecht installiert.

96 x Deckeneinbau-Downlight quadratisch des Herstellers DELTA LIGHT, Grid in Trimless1 inkl. Osram LED-Leuchtmittel Parathompro AR111 75 40 Grad 11,7W/2700K, werden fachgerecht in die Decken verbaut.

Die genauen Positionen der Einbauleuchten ist aus der Elektrodetailplanung zu entnehmen.

Es werden in folgenden Räumen Kabel für Lautsprecher nach Plan verlegt: 3 x Wohnen/ Essen ohne Montage von Lautsprechern. In den folgenden Räumen werden ebenfalls Lautsprecherkabel verlegt allerdings mit einem zusätzlichen Sonos-Lautsprecher: 1 x im EG/Gäste-WC, 1 x Küche, 2 im „Outdoor-Kitchen“ und 2 im Outdoor-Lounge Bereich.

Im „Outdoor-Kitchen“ und im „Outdoor-Lounge“ Bereich werden jeweils ein Heizstrahler des Herstellers Heatstrip Elegante, LEAD THE2400, 2400 Watt 10A, in Größe 1204x170x48,5 in der Farbe schwarz, montiert.

24 x Optischer Rauchmelder Ei Electronics Ei605 in der Farbe weiß oder schwarz, als Einzelgerät, werden nach Plan fachgerecht AP montiert.

Es wird eine Videogegensprechanlage zur Kommunikation, für die Haustüre WE1 des Herstellers Busch Jaeger, oder gleichwertig, im Erdgeschoss, verbaut. Modell: M22381-B-03.

In den Geschossen OG und DG wird ebenfalls eine Videogegensprechanlage des Herstellers Busch Jaeger, Modell: 83222 U-611, oder gleichwertig, verbaut.

Heizungs- und Wasserleitungen sowie alle erforderlichen Erdungen sind materialabhängig und werden über die Potentialausgleichsschiene an die Erdung angeschlossen.

In den Räumen Wohnen, Kinderzimmer, Master-Schlafen, Büro, Wellnessbereich, Hobbyraum und Fitnessbereich werden multimediale Anschlussdosen unter Putz nach Plan für Rundfunk/Fernsehen, Telefon für Kabel als auch für den Anschluss an eine Satellitenschüssel installiert.

Die Netzkabel CAT6 werden bis zur Anschlussstelle für Telekommunikation eingebaut. Auf jeder Etage befindet sich ein WLAN-Accesspoint.

### **Elektroausstattung der einzelnen Räume**

Das Schalterprogramm stammt vom Hersteller Jung, Programm: LS990 in der Farbe: Schwarz in Anlehnung an die Fensterprofile, wird nach Mengenbedarf und nach Plan installiert.

Die Steckdosen stammen ebenfalls vom Hersteller Jung, Programm: LS 990 in der Farbe: Schwarz

Die Anzahl der Schalter, Wand-Steckdosen, Boden-Steckdosen, Tast-Dimmer LED, Jalousieschalter, Betoneinbaugeschäuse, Antennen-Steckdosen SAT/TV/FM, Lautsprecheranschlussdosen, LED-Lichtleisten ist aus der Elektroplanung, zu entnehmen.

Im Außenbereich werden gemäß der Ausführungsplanung 4 Installationsvorbereitungen für eine Videoüberwachungsmöglichkeit verlegt

## **HEIZTECHNIK**

Es wird ein mit einer Glasscheibe verschlossener Gasheizeinsatz der Firma Spartherm, aus der Maestro Serie oder gleichwertig eingebaut.

Bei diesen Heizeinsätzen tritt das Gas aus dem Brennerbett wie aus den aufgelegten Holzimitaten aus. Hierdurch entsteht ein realistisches Flammenbild.

Typ: Maestro 100

Der Betrieb erfolgt mit Erdgas.

Der Scheibenrahmen ist schwarz lackiert.

Es wird eine Rückwand mit Lamellenstruktur und ein spezielles entspiegeltes Glas eingebaut. Das Gerät wird mit einer Fernbedienung bedient.

Die Abgase werden in einem doppelwandigen konzentrischen Rohr abgeführt.

Die Abgase werden im Innenrohr geführt. Im Ringspalt zwischen dem Innen und Aussenrohr wird die Verbrennungsluft angesaugt.

Es wird eine Reinigungs- sowie eine Messöffnung für den Kaminkehrer montiert.

Im oberen Bereich werden die Abgase weiter in einem Brandschutzschacht mit einem flexiblen Innenrohr geführt.

Über Dach wird ein Mündungsabschluß auf dem Kaminkopf montiert.

## **KÜCHENABZUGSHAUBE und LÜFTUNGSANLAGEN**

Eine Küchenabzugshaube oder Lüftungsanlage fördert eine erhebliche Menge Luft aus dem Raum. Kann diese nicht von außen nachströmen entsteht ein Unterdruck im Raum. Dieser wirkt gegen den Schornsteinzug. Wird der Unterdruck zu groß kann der Kamin die Abgase nicht mehr absaugen und diese treten in den Raum aus.

Das geschlossene Gasgerät ist bis zu einer Druckdifferenz von 50 Pascal raumluftunabhängig geprüft. In der Regel wird dieser Wert bei einer reinen Lüftungsanlage (KWL) nicht erreicht.

Sollte jedoch ein Dunstabzug in der Küche mit einem Abluftsystem verbaut sein, ist durch den Elektriker eine "entweder-oder" Schaltung vorzusehen. Ein Abluftsystem ist in der Planung nicht vorgesehen.

## **STAHLRAHMEN:**

Um die Feuerung wird ein massiver Blendrahmen mit 10 mm Ansichtskante eingebaut. Der Rahmen wird aus Rohstahl mit Walzhaut erstellt. Die Schnittkanten werden brüniert.

Die Oberfläche der Walzhaut entsteht durch die Abkühlung beim Produktionsprozess und fällt somit immer unterschiedlich aus.

Die Oberfläche wird gewachst und muß regelmäßig nachgewachst werden. Bei zu hoher Feuchtigkeit und fehlendem Wachs kann es zu Oberflächenrost kommen.

Hinweise Oberfläche Walzhaut:

Die von uns angebotene Walzhautoberfläche ist grundsätzlich als Designoberfläche anzusehen und zu behandeln.

Die Walzhautoberfläche ist ein Naturprodukt, welches durch verschiedene Gegebenheiten bei der Herstellung entsteht.

Die Oberflächenbeschaffenheit ist nicht beeinflussbar, da es sich eigentlich um ein ungewolltes Nebenprodukt der Stahlherstellung handelt.

Blechware gibt es grundsätzlich in unterschiedlichen Verfärbungen, weshalb hellere Ränder, hellere Flecken oder Färbungen von Schwarz bis hin zu silbernen Flecken, Stellen oder Linien o.ä. vorhanden sein können. Besagte Verfärbungen stellen keinerlei Reklamtionsgrund dar.

Ebenso verhält es sich mit Kratzern. Hier gibt es keine Möglichkeiten zur Auswahl, denn keine einzige Oberfläche des angebotenen Materials ist perfekt.

Druck oder Fehlstellen im Stahl selbst sind ebenfalls seitens des Stahlwerkes nicht vermeidbar.

Wenn keine ordnungsgemäße Wartung und Pflege durchgeführt wird, oder falsche Pflegemittel verwendet werden, wird jegliche Gewährleistung dafür abgelehnt.

KONVEKTION:

Die Luftzuführung für die Warmluftzirkulation erfolgt über eine Schattenfuge im Boden der bauseitigen Verkleidung oder rechts über das z.B. bauseitige Regal. Der Verkleidungsvorschlag bitte aus der Visualisierung entnehmen.

Der freie Querschnitt muss hier bei min. 200 cm<sup>2</sup> betragen.

Für die Zuluft werden zwei isolierte Leitungen nach rechts geführt. Die isolierten Leitungen enden in einem maßgefertigten Luftkasten. Dieser wird wie die Stahlverkleidung aus Rohstahl mit Walzhautoberfläche gefertigt.

ISOLIERUNG:

Um Wärmeverluste zu vermeiden und Ihre Wände zu schützen, muss die Heizkammer isoliert werden. Ihre Heizanlage wird mit SILCA Isoliersteinen isoliert.

HAUPTKÖRPER:

Der gesamte Körper der Feuerstelle wird aus Isolierplatten der Firma Silca in 90 mm Stärke gemauert. Wir verwenden dazu Platten in 60 und 30 mm Stärke, welche fugenüberdeckend verbaut werden.

Unter bestimmten Vorraussetzungen, welche vorab mit dem zuständigen Bezirkskaminkehrermeister besprochen werden müssen, kann der Hauptkörper dann mit



brennbaren Materialien wie z.B. Holz verkleidet werden. Diese Verkleidung erfolgt in Eigenleistung. Eine Idee für die Verkleidung kann aus der Visualisierung entnommen werden.

Das brennbare Material muss vollflächig mindestens 10 mm Hinterlüftung aufweisen und darf nicht im Strahlungsbereich um den Brennraum oder Warmluftaustritte verbaut werden. Mit speziell entwickelten Konstruktionen können wir diese Themen zur Zufriedenheit des Kaminkehrers lösen.

#### ZWISCHENDECKE:

Um die Decke vor Wärmebeaufschlagung zu schützen wird unterhalb der Rohdecke eine Zwischendecke eingebaut.

#### REVISIONSÖFFNUNG:

Als Zugang zum LAS System (Revisions- und Meßpunkt für den Kaminkehrer wird eine F90 Türe in die Frontverkleidung eingebaut.

#### LEICHTBAUSCHORNSTEIN:

Für das LAS System des Heizeinsatzes wird ein Raab L90 Leichtbauschacht eingebaut. Der Schacht besteht aus Calcium-Silikat Platten in 40 mm Wandstärke. Der Schacht hat ein Maß von 250 / 250 mm.

Der Schacht wird durch das erste OG in der Senkrechten geführt und dann mit der Dachneigung Richtung First verzogen. Hierfür werden zwei individuell auf die Dachneigung gefertigte Schachtelemente eingebaut.

Im Verzug wird eine Revisionsöffnung eingebaut.

#### AUSFÜHRUNG ÜBER DACH:

Der Schacht wird über Dach wetterfest verkleidet. Die Dacheindichtung wird fachgerecht erfolgen.

### **GARAGE**

Die Garage wird auf Streifenfundamenten (Berechnung nach Statik) gegründet. Die Bodenplatte (C25/30) wird maschinell mit ca. 2% Gefälle geglättet. Das Außenmauerwerk wird aus Stahlbeton und aus Kellerer-Ziegel nach Statik erstellt, die Innenwände des Mauerwerks werden verputzt. Die Betonwände und die Betondecke bleibt unbehandelt sichtbar. Die Decke der Garage, wird als Stahlbetondecke aus wasserundurchlässigem Beton mit Gefälle hergestellt. Diese wird anschließend fachgerecht abgedichtet.

Die Garagendecke wird mit einer extensiven Begrünung versehen. Regenfallrohre, Rinnenkessel, Attikaabdeckungen sowie sämtliche Verblechungen werden nach Ausführungsplanung fachgerecht hergestellt. Es wird ein elektrisch betriebenes Garagentor der Fa. RUKU oder vergleichbar eingebaut und mit einer Holzschalung in einer Senkrecht-Konstruktion fachgerecht verkleidet. Fassadenprofil des Herstellers Mocopinos oder gleichwertig. Standardmäßig sind zwei Handsender im Preis enthalten.

## **Terrassen, Loggia und Balkone**

Alle Terrassen, Loggia und Balkone erhalten einen Belag des Herstellers: Godelmann GDM.NUEVA Stone -Pflastersteine im Format 60 x 60 x 8 cm (LxBxH) Bianco oder vergleichbar.

## **Terrassen-Überdachung im Erdgeschoss mit Alu-Lamellen**

Eine Bioklimatische-Pergola der Firma INODEQ, Fabrikat: Rubina 603, wird mit pulverbeschichtetem Aluminium nach in der Farbe schwarz in Anlehnung an den Farbton der Fensterprofile, Dachmodul (mit Wartungsfuge) + 1/2 Motor, mit voll-Automatischen Kippenden Alu-Lamellen, die zwischen 0 grad und 140 grad schwenkbar sind, fachgerecht verbaut. TÜV zertifiziert mit 300kg pro Quadratmeter Schneelast. Bei Überschreitung dieser Last muss der Schnee abgetragen oder bei Schneefall die Lamellen senkrecht gestellt werden. Inklusive Motor und Fernbedienung.

## **Nebengebäude**

Das Nebengebäude wird ebenfalls als massiver Bau konzipiert, wobei besonderes Augenmerk darauf liegt, dass es sich harmonisch in die Umgebung einfügt. In Ausrichtung zur Erschließungsstraße ist die Integration von Mülltonnen vorgesehen, um eine funktionale und ästhetisch ansprechende Lösung für die Entsorgungsbereiche zu gewährleisten.

## **Sonstiges**

Die Möbel, Küchen und Schrankwände, Outdoor-Küche, die in den Planunterlagen und Visualisierungen dargestellt sind, sind nicht im Kaufpreis inbegriffen. Alle übrigen Leistungen erfolgen in Eigenleistung durch die Erwerber.

Stand: 04. März 2025