

# VILLEN AM ZINGLINGSBERG

BAUBESCHREIBUNG



# INHALTSVERZEICHNIS

## PRÄAMBEL

## GRUNDLAGEN DER GINKGO-HAUS - BAUBESCHREIBUNG

1. PLANUNG
  - 1.1. ENTWURFSPLANUNG
  - 1.2. BAUGENEHMIGUNGSPLANUNG
  - 1.3. AUSFÜHRUNGSPLANUNG
  
2. ERDARBEITEN UND BAUVORBEREITUNG
  - 2.1. GROBABSTECKUNG UND BAUVORBEREITUNG
  - 2.2. ERDBAUARBEITEN
  
3. ROHBAUARBEITEN
  - 3.1. FUNDAMENTE, BODENPLATTEN
  - 3.2. AUSSENWANDMAUERWERK
  - 3.3. MASSIVDECKEN
  - 3.4. INNENWÄNDE
  
4. PUTZARBEITEN / FASSADENGESTALTUNG
  
5. DACHDECKER-, SPENGLERARBEITEN
  - 5.1. DACHDECKUNG
  - 5.2. SPENGLERARBEITEN AN DACH UND FASSADE
  
6. SCHREINERARBEITEN IM AUSSENBEREICH
  - 6.1. FENSTER UND FENSTERTÜREN
  - 6.2. HAUSEINGANGSTÜREN
  - 6.3. SONNENSCHUTZ UND SICHTSCHUTZELEMENTE
  
7. ESTRICHARBEITEN
  
8. TISCHLERARBEITEN IM INNENBEREICH
  - 8.1. INNENTÜREN UND RAUMTRENNSYSTEME
  - 8.2. INNENFENSTERBÄNKE
  
9. MALERARBEITEN
  
10. FLIESENLEGERARBEITEN
  - 10.1. WANDFLIESEN
  - 10.2. BODENFLIESEN

- 11. BODENBELAGS- UND PARKETTARBEITEN
  - 11.1. HOLZFUSSBÖDEN
  - 11.2. TEXTILE BELÄGE
  - 11.3. LINOLEUM-, KAUTSCHUKBELÄGE
  
- 12. TREPPEN
  - 12.1. STAHLBETONMASSIVTREPPEN
  - 12.2. STAHLWANGENTREPPEN
  - 12.3. GELÄNDER FÜR TREPPEN UND GALERIEN
  
- 13. SCHORNSTEINE, KAMINE UND KAMINÖFEN
  
- 14. ELEKTROINSTALLATION
  
- 15. HEIZUNGSINSTALLATION
  
- 16. SANITÄRINSTALLATION
  - 16.1. HAUPTBAD
  - 16.2. NEBENBÄDER
  - 16.3. SEPARATE WC BZW GÄSTE-WC
  - 16.4. SONSTIGE INSTALLATIONEN
  
- 17. LÜFTUNGSANLAGEN
  
- 18. TERRASSEN
  - 18.1. DACHTERRASSEN
  - 18.2. ABSTURZSICHERUNGEN AN TERRASSEN
  - 18.3. EBENERDIGE TERRASSEN
  
- 19. CARPORT / GARAGE
  
- 20: AUSSENANLAGEN / GARTENGESTALTUNG

HINWEISE ZU DIESER BAUBESCHREIBUNG

## **PRÄAMBEL**

Das Bauvorhaben wird ausgeführt von der Fa. GINKGO Projektentwicklung GmbH oder einem anderen qualifizierten Bauunternehmen – im Folgenden kurz GINKGO bzw. Auftragsnehmer (AN) genannt.

Beim nachfolgend beschriebenen GINKGO-Haus handelt es sich um ein modernes, ganz auf Ihre Wünsche zugeschnittenes Architektenhaus in traditioneller Massivbauweise mit umfangreicher und hochwertiger Ausstattung. Durch Verwendung zeitgemäßer Materialien und intelligenter Gebäudetechnik erfüllt es die Vorgaben des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020).

Natürlich ist auf Wunsch durch weitergehende bauliche Maßnahmen wie zusätzliche Wärmedämmung und die Verwendung alternativer Energieträger eine Steigerung der Energieeffizienz bis zum Passivhausstandard möglich.

Jedes GINKGO-Haus kann auf Wunsch im Ganzen oder bereichsweise barrierefrei oder sogar rollstuhlgerecht ausgestattet werden, d.h. schwellenlos mit entsprechend breiten Türen, großen Verkehrsflächen in den Bädern, mit Aufzug oder Treppenlift.

Die ohnehin schon außerordentlich umfangreiche Ausstattung des GINKGO-Hauses kann durch vielfältige Variationen und Gestaltungsmöglichkeiten ganz auf Ihre individuellen Wünsche angepasst werden. Um Anregungen zu geben, haben wir neben der hier vorliegenden Bildbaubeschreibung einen Sonderausstattungskatalog zusätzlich erstellt, in dem einige dieser Gestaltungsmöglichkeiten dargestellt sind.

Diese Baubeschreibung hat gegenüber der Bildbaubeschreibung vom September 2010 abweichende Komponenten, da sich der technologische Standard weiter entwickelt hat bzw. Produkte gewechselt haben.

## **GRUNDLAGEN DER GINKGO-HAUS - BILDBAUBESCHREIBUNG**

Es gelten die jeweilige Landesbauordnung sowie die VOB, Teile B + C in der neuesten Fassung.

Es gelten weiterhin die Deutschen Industrie-Normen und die jeweiligen Herstellerrichtlinien der Materiallieferanten als die Anerkannten Regeln der Baukunst sowie das neu beschlossene Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020).

Alle in der Baubeschreibung genannten Gesetze und Verordnungen können auf Wunsch beim Auftragsnehmer (AN) eingesehen werden.

Diese Baubeschreibung gilt nur im Zusammenhang mit den Vertragsplänen. Sie gilt vorrangig vor den Plänen.

Alle hier genannten Preise sind Bruttopreise und enthalten die gesetzliche Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19%. Bei einer Veränderung der gesetzlichen Mehrwertsteuer ändern sich die Preise entsprechend.

Jedes GINKGO-Haus wird mit der Abnahme schlüsselfertig übergeben.

Wir bieten Ihnen ab dem Zeitpunkt der Abnahme 5 Jahre Gewährleistung für das Bauwerk. Für Anlagen, bei denen die regelmäßige Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche 2 Jahre, wenn der Auftraggeber sich dafür entschieden hat, dem Anlagenerrichter die Wartung für die Dauer der Verjährungsfrist nicht zu übertragen. Für vom Feuer berührte Teile von Feuerungsanlagen sowie für alle beweglichen und rotierenden Teile beträgt die Gewährleistungsfrist 2 Jahre.

Mit der Abnahme unterbreitet die GINKGO Vorschläge für vom Auftraggeber (AG) abzuschließende Wartungsverträge und holt diesbezügliche Angebote von den jeweiligen Anlagenerrichtern ein.

# **1. PLANUNG**

## **1.1. ENTWURFSPLANUNG**

Für die Planung des Hauses arbeitet GINKGO mit mehreren renommierten Architekturbüros als Vertragspartner zusammen. Die GINKGO lässt nach der gemeinsamen Ermittlung der Planungsgrundlagen von einem unserer Partner-Architekturbüros den Entwurf in Abstimmung mit dem Kunden erstellen.

Jeder Entwurf umfasst folgende Bestandteile:

- 1 Lageplan mit Einordnung des GINKGO-Hauses in Ihr Baugrundstück.
- Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Wohn- und Nutzflächen, maximal im Maßstab 1:100
- mindestens 2 Ansichten, teilweise in dreidimensionaler Darstellung.

Den Berechnungen der Wohnfläche liegt die Wohnflächenverordnung WoFIV vom 25.11.2003 zugrunde. Terrassen, Loggien und Balkone im OG werden ebenso wie eventuell vereinbarte Garagen und sonstige Nebenräume mit 50% der Grundfläche angerechnet. Abweichungen von bis zu +/- 2% sind keine Vertragsabweichung.

Durch den weiteren Planungsfortschritt kann es zu Flächendifferenzen kommen. Auflagen der Baubehörden, die statischen Berechnungen und der weitere Planungsfortschritt können und werden unter Umständen Modifikationen der Entwurfsplanung bewirken. Derartige Änderungen (z. Bsp.: Lage, Maße und Anzahl von Stützen, Dimensionen von tragenden Wänden, Dimensionen von Fenstern und Treppenmaße) sind ausdrücklich durch die GINKGO vorbehalten und stellen keine Vertragsabweichungen dar.

## **1.2. BAUGENEHMIGUNGSPLANUNG**

Das Bodengutachten wird von der GINKGO zur Verfügung gestellt. Es enthält die für den Nachweis der Standsicherheit erforderlichen Angaben, insbesondere Bodenschichtung, -beschaffenheit und Grundwasserspiegel.

GINKGO liefert den kompletten Bauantrag mit allen dazugehörigen Zeichnungen und Formularen. Diese Unterlagen zeichnet der AG nach Prüfung umgehend ab. Die behördlichen Kosten trägt die GINKGO.

Der AG unterzeichnet bei Vertragsunterschrift eine Vollmacht, die es der GINKGO und ihren Erfüllungsgehilfen ermöglicht, sämtliche für das Bauantrags- oder Bauanzeigeverfahren benötigte Unterlagen zu beschaffen und im Namen des AG die notwendigen Maßnahmen zu veranlassen. Dieses gilt auch für die Beantragung sämtlicher Hausanschlüsse der zuständigen Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen.

Für Verzögerungen, die durch die beteiligten Behörden während des Genehmigungsverfahrens bzw. einzelne Versorgungsträger entstehen, haftet die GINKGO in keiner Weise.

Sollte von den Baubehörden ein Sicherheitsingenieur (sog. SiGe-Koordinator) bzw. ein Prüfenieur (sog. Prüfstatiker) gefordert werden, wird die GINKGO einen solchen auf eigene Kosten bestellen.

### **1.3. AUSFÜHRUNGSPLANUNG**

Sämtliche Unterlagen der Ausführungsplanung dienen ausschließlich der ordnungsgemäßen Ausführung der Bauleistungen durch die einzelnen Gewerke. Als solche stellen sie interne Unterlagen der GINKGO dar, die im Laufe der Bauausführung jederzeit modifiziert werden können. Sie werden von der GINKGO innerhalb von 12 Wochen ab Baufreigabe und Bekanntgabe der Baugenehmigung erstellt. Erst mit der Freigabe der Ausführungsplanung durch den Bauherrn kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Nachträglich gewünschte Änderungen der Planung können mit Mehraufwendungen zulasten des AG bzw. mit zeitlichen Verzögerungen verbunden sein.

Die Ausführungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Lageplan des Grundstückes mit Einordnung des Bauwerks und Darstellung eventueller vertragsgegenständlicher Leistungen im Außenbereich
- Grundrisspläne im Maßstab 1:50 für jedes Geschoss.
- 1 bis 2 Schnittdarstellungen (Längs- bzw. Querschnitt) im Maßstab 1:50.
- Vier Ansichten im Maßstab 1:50.
- 1 bis 3 Detailzeichnungen für wichtige Baudetails (wie Dachtraufausbildung, Sonderausführungen Putz oder Sonnenschutz u.ä.).
- bis zu 3 Details der Innengestaltung (z.B. das Hauptbad, die Treppe, den Kamin oder eine besondere Wand- oder Deckengestaltung an einer bestimmten Stelle im Bauwerk)

Nicht im Vertragsumfang enthalten ist die Außenanlagenplanung (Gartengestaltung, Wasserspiele, etc.) und eine weitergehende Innenraumplanung mit Ausführungsplänen für besondere Details wie: Küchenplanung, Ausführung einer Bar, Lichtplanung, Einbauschränke, Farbkonzepte in den Innenräumen u.ä.. Für alle diese Fachplanungen kann die GINKGO auf Wunsch Vertragspartner vorschlagen, die diese Planungen übernehmen.

Einbauten und Möblierungen sind nicht Vertragsinhalt, wenn sie nicht ausdrücklich in dieser Bildbaubeschreibung oder der Zusatzliste als Vertragsinhalt definiert sind (z. Bsp.: Küchenmobiliar, Schiebetüren, Einbauschränke, Kamine, Wasserbecken, Terrassenbänke). Ebenso sind eventuell dargestellte Carports, Schuppen etc. nur bei ausdrücklicher zusätzlicher Vereinbarung Vertragsbestandteil.

Für jedes Haus lässt die GINKGO vom Sachverständigen einen Energiepass erstellen, der die hervorragende Energieeffizienz eines GINKGO-Hauses rechnerisch nachweist. Im Zuge der Bauausführung lässt GINKGO zur Qualitätssicherung eine Luftdichtigkeitsprüfung (der sog. "Blower-Door-Test") und eine Inspektion der Gebäudehülle mit Infrarotkamera durchführen.

Die Erstellung der statischen Unterlagen als Grundlage für die oben genannte Ausführungsplanung, inklusive Wärmeschutz-, Brandschutz- und Schallschutznachweise wird von der GINKGO übernommen.

## **2. ERDARBEITEN UND BAUVORBEREITUNG**

### **2.1. GROBABSTECKUNG UND BAUVORBEREITUNG**

Der Baukörper wird im Auftrag der GINKGO von einem Vermesser fachgerecht eingemessen und abgesteckt.

Die Baustellenzufahrt von der Straße wird mit einem zugelassenen Bauzaunsystem gesichert und die Baustelle als solche gekennzeichnet.

Zur Schaffung der nötigen Baufreiheit wird das Baugrundstück im Bereich des zu errichtenden Bauwerks und der erforderlichen Baustraße von Bewuchs, Erd- und Schuttablagerungen und Bautenbestand beräumt. Der Mutterboden wird bis 40cm Dicke abgeschoben und zum späteren Wiedereinbau auf dem Grundstück gelagert. Baum- oder Wurzelschutzmaßnahmen an geschützten Gehölzen und Abfangungsmaßnahmen von Nachbarbauwerken sind im erforderlichen Umfang Vertragsbestandteil.

### **2.2. ERDBAUARBEITEN**

Das Baufeld wird planiert und für das Haus profiliert. Unter der Bodenplatte wird eine min. 10 cm starke kapillarbrechende Kiesschicht eingebaut. Sämtliche Streifenfundamente werden ausgeschachtet, das Aushubmaterial wird zur Verfüllung der Baugruben seitlich gelagert. Überschüssige Aushubmassen werden entsorgt. Beim Bau eines Kellers wird die Baugrube gemäß den Vorgaben des Statikers ausgeschachtet und nach Fertigstellung des Kellers bis auf Geländehöhe lagenweise aufgefüllt.

Die Hausanschlüsse für die Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung, für Telefon und eventuell Kabelfernsehen sowie für den Anschluss an die Abwasserentsorgung beantragt die vom Bauherrn entsprechend bevollmächtigte GINKGO beim jeweiligen Versorgungsträger, eventuelle Anschlussgebühren der Versorgungsträger übernimmt die GINKGO. Vom jeweiligen Übergabepunkt aus übernimmt die GINKGO die gesamte weitere Hausinstallation.

Die Verlegung der erforderlichen Entwässerungsleitungen für Dachflächen erfolgt mit KG-Rohr bis zum Übergabeschacht in der Nähe der Grundstücksgrenze gemäß den Anforderungen des örtlichen Entsorgungsunternehmens. Dabei wird unter Berücksichtigung des aktuellen Wasserhaushaltsgesetzes grundsätzlich vom Haus bis zum Übergabeschacht im Trennsystem verlegt.

### **3. ROHBAUARBEITEN**

#### **3.1. FUNDAMENTE, BODENPLATTEN**

Es werden sogenannte Frostschrzen (unbewehrte Streifenfundamente unter der Bodenplatte) ausgeföhrt. Alternativ kann auch eine horizontale Frostschrze zum Schutz der Bodenplatte gegen Frosthebungen ausgeföhrt werden. Abmessungen und Qualität des zu verwendenden Betons werden der Statik entnommen.

Auf der kapillarbrechenden Kiesschicht wird als Abdeckung eine PE-Folie eingebaut (Stöße 20 cm überlappend, lose verlegt). Darauf wird die Bodenplatte aus Beton in Dicke und Betongüte gemäß Statik inkl. erforderlicher Bewehrung, im allgemeinen als Stahlmattenarmierung erstellt. Zur Verbesserung des Wärmeschutzes kann auch unter der Bodenplatte eine geschlossenporige Dämmschicht ausgeföhrt werden. Sämtliche hierzu erforderlichen Randabschalungen sind inklusive. Eine Dämmschicht unter der Bodenplatte erfordert eine zusätzliche Erdungsanlage um das Gebäude umlaufend, diese kann mit der Regenwasserringleitung verlegt werden.

#### **3.2. AUSSENWANDMAUERWERK**

Die Außenwände werden sofern statisch möglich als einschaliges Mauerwerk aus Porenbetonsteinen YTONG o.glw. gemäß Statik und Wärmebedarfsberechnung in erforderlicher Güte und Dicke von voraussichtlich 36,5-42 cm hergestellt. Eine zusätzliche außenliegende Wärmedämmung ist bei diesem Wandaufbau nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Einzelne Bereiche, die aus statischen Gründen in Kalksandstein oder Stahlbeton ausgeföhrt werden müssen, erhalten eine zusätzliche Außendämmung.

Die lichten Raumhöhen betragen im EG 2,60m und im OG 2,70m. Bis zu 2 cm Abweichung von der vereinbarten lichten Höhe ist keine Vertragsabweichung und daher nicht schadensbehaftet. Als Ausnahme kann in Badezimmern, dem Hausanschlussraum, oder Nebenräumen die lichte Raumhöhe geringer ausfallen, wenn im Zwischendeckenbereich haustechnische Anlagen (Lüftungsgeräte etc.) installiert sind.

Tür- und Fensterstürze werden nach statischen Vorgaben dimensioniert und eingebaut. Sofern Rollläden vereinbart sind, werden zur optimalen Rundumdämmung und Luftdichtigkeit die betreffenden Stürze als raumseitig geschlossene Rollladenkästen mit innen liegender Neopordämmung WLG 30 oder gleichwertig ausgeföhrt.

#### **3.3. MASSIVDECKEN**

Die Decken werden als Stahlbetonfiligran-, Fertigteilporenbeton- oder Ortbetondecken in Dimensionierung und Ausführung gemäß Statikforderung ausgeföhrt. Die Fugen von Filigrandecken werden gespachtelt und mit Malervlies belegt, so dass die Decken malerfertig sind. Porenbetondecken erhalten eine abgehängte Gipskarton-Decke (1-lagig beplankt) zur Erleichterung der Installationsführung, und Ortbetondecken werden mit Kalkzement- oder Kalkgipsputz verputzt. Auf Wunsch können alternativ auch Gipskarton-Unterdecken, z.B. für die Aufnahme von Installationen oder Einbaustrahlern eingebaut werden.

Es besteht die Möglichkeit einer schwellenlosen (barrierefreien) Ausführung des Übergangs zwischen Terrassen und Balkonen zum jeweiligen Innenraum. Eine solche

Abweichung vom Normwerk ist gesondert als nicht DIN gerechte Sonderlösung zu vereinbaren. Der Käufer stimmt hiermit dieser Ausführung zu.

### **3.4. INNENWÄNDE**

Tragende Innenwände werden aus 17,5, 20,0 bzw. 24,5 cm dickem Mauerwerk erstellt, nicht tragende Innenwände als Trockenbauständerkonstruktion. Montagewände in Nassbereichen werden mit einer Lage Zementplatten (KNAUF Aquapanel o.ä.) anstelle Gipskartonplatten beplankt.

Mauerwerkswände werden im Innenbereich mit einem geglätteten 1-lagigen Gips- oder Kalkgipsputz beschichtet. In den Nassräumen wird Kalk-Zementputz verwendet. Grundlage für die Maßhaltigkeit sind die Ebenheitstoleranzen nach DIN 18202. Alle Flächen werden zur Aufnahme der Farb- oder Tapetenbeschichtung bzw. des Fliesenbelages fertig vorgerichtet.

## **4. PUTZARBEITEN / FASSADENGESTALTUNG**

Sämtliche Außenwände werden mit einem Fassadenputz nach DIN in 3-lagiger Ausführung (Grundputz, Armierung, Filzputz) als Glattputz (Körnung max. 1,5 mm), ausdrücklich struktur- und richtungslos einfarbig hergestellt (weiß oder hell getönt). Der Sockelbereich wird mit einem wasserabweisenden Zementsockelputz versehen (Höhe maximal 40 cm). Dieser wird flächenbündig zum darüber liegenden Außenputz hergestellt, also ohne Sockelabsatz wie früher üblich, jedoch mit einem ebenfalls flächenbündigen Putzprofil als Abgrenzung.

Alle freistehenden Ecken werden mit Eckschutzschienen versehen. Am Übergang zu den Fensterrahmen wird ein Anschlußprofil aus PVC eingebaut. Sämtliche Dämmungen unter auskragenden Betondeckenteilen werden mit Dämmplatten aus Styropor oder Steinwolle verkleidet und einem Spachtel- und Rissgewebeputz verputzt.

Hinweis: bedingt durch die modernen Bauweisen und teilweise durch die hochvergütete Baustoffe können Spannungen an der Außenhaut entstehen, die sich nach ca. 2 Jahren beruhigen, jedoch bis dahin Haarrisse bewirken, die bei Einhaltung der DIN-zugelassenen Rissgrößen unbedenklich für die Putzerhaltung sind und somit keine Mängel darstellen.

## **5. DACHDECKER-, SPENGLERARBEITEN**

### **5.1. DACHDECKUNG**

Die Dachdeckung erfolgt im Flachdachbereich mit einer 2-lagigen bituminösen Abdichtung nach DIN auf einer trittfesten Aufdachgefälledämmung aus Polystyrol mit Dampfsperre.

Im Flachdachbereich sind sämtliche Wandanschlüsse mit Dreikanteck-Dämmkehlen zu versehen und die Dachabdichtungsbahnen bis Oberkante Attika zu führen (ausgenommen sind besonders erhöhte Attiken über 50cm Höhe ab Oberkante Rohdach).

Sämtliche Flachdachflächen werden zum optimalen Schutz der Dachhaut vor Beschädigung durch die UV-Strahlung mit einer Bautenschutzmatte und darüber mit einer Schicht aus Rollkies belegt. Kleinere Flächen werden, soweit in den Vertragsplänen dargestellt, extensiv begrünt.

## **5.2. SPENGLERARBEITEN AN DACH UND FASSADE**

Alle erforderlichen Attika-, Brüstungs- und Simsverblechungen werden mit 2-4 cm Überstand aus Titan-Zinkblech (nicht vorbewittert) auf Vorstoßblech erstellt. Zur ordnungsgemäßen Befestigung werden auf der Oberkante der Attikaaufmauerungen Betonschrägen mit Gefälle hergestellt, um den Andübelungen Festigkeit zu geben und das Wasser zu führen. In gewissen Abständen sind Dehnungsfugen erforderlich.

Die Dachentwässerung wird mit außen liegendem Fallrohr in Titanzinkblech ausgeführt. Die Anzahl der Fallrohre wird durch die Größe der zu entwässernden Dachfläche festgesetzt. Die Art der Abläufe und der Wasserabführung wird vom AN festgelegt. Auf Dachterrassen oder Dachflächen, welche von einer Attika umgeben sind, wird ein Notablauf vorgesehen.

Grundsätzlich sind die Flachdachrichtlinien einzuhalten. Der Austritt auf die Terrasse wird der höheren Bequemlichkeit wegen mit einer geringfügigen Schwelle ausgeführt. Eine solche Lösung stellt eine Sonderlösung dar, denn sie entspricht nicht den Regelungen des Normwerkes, welches als Schutz vor eindringendem Wasser eine 15cm hohe Schwelle fordert. Deshalb werden vor den Terrassenschiebetüren Entwässerungsrinnen eingebaut.

Die Fenstersohlbänke werden aus Titanzinkblech bzw. als Alufensterbank pulverbeschichtet ausgeführt.

## **6. SCHREINERARBEITEN IM AUSSENBEREICH**

### **6.1. FENSTER UND FENSTERTÜREN**

Sämtliche Fenster- und Fenstertüren werden prinzipiell als Blendrahmenkonstruktion aus Nadelholz in hoch energieeinsparender Bauweise mit IV78-Profil, 3fach-Isolierverglasung, "warmer Kante" und zweifacher Dichtungsebene geliefert und eingebaut. Die Rahmen werden werksseitig in einem mehrlagigen Schichtenaufbau einfarbig lackiert oder lasiert. Die Fensteroliven werden aus Aluminium silberfarbig oder in Edelstahl ausgeführt. Leitfabrikat ist HOPPE "Bonn" oder "Amsterdam". Auf ausdrücklichen Kundenwunsch können auch Kunststoffenster ausgeführt werden.

Große Glasfronten werden aus einem thermisch getrennten und hoch wärmedämmenden Aluminium Rahmensystem hergestellt. Aus Gründen des hohen Bauteilgewichtes werden sie nur mit Zweischeiben-Isolierglas verglast. Parallel – Schiebe- und Hebe – Kipp – Schiebeelemente sind dann geschuldet, wenn sie in den Vertragsplänen vermerkt sind. Öffnungsmöglichkeiten und Öffnungsrichtungen werden in den Fassadenansichtsplänen festgelegt.

Hinweise: Schiebeelemente sind nur bis maximal 3,5m Breite lieferbar, Festverglasungen bis maximal 4m Breite. In Deutschland geben die Fensterbeschlaghersteller lediglich bis 2,45m Höhe des Bewegungsflügels Gewährleistung auf ihre Beschläge. Wünscht der Bauherr höhere Bewegungsflügel, übernimmt er das Risiko für diesen Sonderwunsch.

## **6.2. HAUSEINGANGSTÜREN**

Die Hauseingangstür wird im System der Fenster hergestellt, d.h. im allgemeinen als starke Leimschichtholzplatte (Multiplex). Sie erhält entweder eine massive Türfüllung aus Wärmedämmpaneel oder wird mit einer VSG-Iso-Verglasung transparent gestaltet. Sie erhält als Sicherheitsausstattung ein PZ-Schloss, eine 3-fach Multiverriegelung und bandseitig eine Sicherung gegen Aufhebeln. Zur Verbesserung der wärmedämmenden Eigenschaft erhält sie eine absenkbare Bodendichtung sowie zwei Dichtungsebenen.

Die Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl wird im passenden Design zu den Innen-drückergarnituren und Fensteroliven geliefert. Außenseitig kann alternativ auch ein 50cm langer Edelstahlstoßgriff montiert werden. Die Zylinderschlösser oder eine Schließanlage sind nicht Vertragsbestandteil. Diese liefert der AG aus Sicherheitsgründen selbst beim Einzug.

Vor oder hinter der Haustür wird eine in den Boden eingelassene Sauberlaufzone eingebaut. Die Ausführung außen ist als Gitterrost, innen als Kokosmatte oder gleichwertig vorgesehen.

## **6.3. SONNENSCHUTZ UND SICHTSCHUTZELEMENTE**

Die großflächigen südseitigen Verglasungen erhalten, sofern sie nicht durch Gebäudeüberstände (auskragende Terrassen oder Balkone etc.) hinreichend verschattet sind, außen liegende Jalousien/Raffstoreanlagen mit horizontalen Lamellen aus Aluminiumprofilen. Alternativ können auch "zipSCREEN" Anlagen gegen Aufpreis angebracht werden. Der textile Behang stoppt weitgehend die Sonneneinstrahlung und gewährt eine gleichmäßige angenehme Durchsicht nach außen.

## **7. ESTRICHARBEITEN**

Auf der Bodenplatte im EG wird eine bituminöse Abdichtung gegen Bodenfeuchte verlegt. Erforderliche Dämmungslagen für den Wärme- und Trittschallschutz unter dem Estrich werden durch den entsprechenden Nachweis festgelegt und in der Ausführungsplanung verbindlich dargestellt.

Es wird ein Zement- oder Anhydritfließestrich eingebaut, im Ausnahmefall bzw. auf Wunsch auch ein Gussasphaltestrich. Bei Fußbodenheizung wird ein dafür zugelassener Heizestrich in Normstärke eingebaut. Dieser wird nach einem Heizprotokoll auf- und wieder heruntergeheizt, bevor der Endbelag verlegt wird.

Eine Endbelegung oder Versiegelung des Estrichs erfolgt erst nach Erreichen der erforderlichen Restfeuchte im Boden (die Messung erfolgt nach der CM-Methode und wird

protokolliert). Der AG ist berechtigt, an diesen Messungen teilzunehmen.

## **8. TISCHLERARBEITEN IM INNENBEREICH**

### **8.1. INNENTÜREN UND RAUMTRENNSYSTEME**

Die Türzargen werden als Umfassungszargen in furnierter oder Weißlackausführung passend zum Türblatt, auf Wunsch auch als lackierte Stahlzarge geliefert. Alle Innentürblätter werden in schwerer, einfach gefälzter Ausführung mit Röhrenspanfüllung mit glatter, weißer Oberfläche ("Weißlack") oder furniert "Limba-Natur", klar lackiert oder farblich beschichtet geliefert, Hersteller: MORALT oder gleichwertig. Die Normmaße der Türen betragen in der Höhe 2,115m und in der Breite 0,885m bzw. 1,01m für alle Wohnräume und für Küchen, Bäder, WC und sonstige Räume 0,765m bzw. 0,885m.

Glasausschnitte sind in beliebiger Größe mit Satinatglas oder Ornamentglas lieferbar.

Alle Innentüren haben Buntbartschlösser, WC-Türen auf Wunsch WC-Garnituren. Die Drückergarnituren werden passend zu den Fensteroliven geliefert (siehe hierzu Kapitel "Fenster und Fenstertüren"). Als Türbänder werden 3D-Rollenbänder in Objektqualität, Oberfläche vernickelt, verwendet.

### **8.2. INNENFENSTERBÄNKE**

Folgende verschiedene Ausführungen sind Vertragsbestandteil:

- Multiplexplatte, lasiert bzw. lackiert im Farbton der Fenster, Stärke 30mm
- Innenfensterbank aus keilverzinktem oder stabverleimten Holz passend zum Parkett, farblos oder deckend lackiert, mit vorderer Abkantung, ca. 40-50mm hoch
- Natursteinplatte Granit Nero Impala, Granit Serizzo oder Natursteinplatte Marmor Carrara, 20mm stark, polierte oder fein gestrahlte Oberflächen

Die oberen und seitlichen Flächen der Fensterleibungen können auf Wunsch mit 10mm starken, leicht hervorstehenden Multiplex-Platten verkleidet werden.

## **9. MALERARBEITEN**

Trockenbau-Innenwände werden fein in sog. Q3-Qualität finishgespachtelt. Auf Wunsch können sie mit einem gekörnten Grundierungsanstrich versehen werden, um die Oberflächenstruktur an die der Massivwände anzupassen. Alternativ können geputzte Flächen in sog. Q3-Qualität finishgespachtelt werden.

Alle Wand- und Deckenflächen in Wohnräumen werden mit einem deckenden Anstrich (wandweise einfarbig) mit hochwertiger Mineralfarbe beschichtet. Dafür werden Musterflächen erstellt, die dem AG zur Freigabe vorgestellt werden. Preisneutral können Wandflächen in verschiedenen Lasurtechniken beschichtet werden. Auf Wunsch können Wandflächen auch mit Raufaser- oder Glasgewebetapete beklebt werden.

Wand- und Deckenflächen im Hausanschlussraum und Hauswirtschaftsraum werden mit einem weißen Anstrich aus Mineral- oder Kalkfarbe versehen.

## **10. FLIESENLEGERARBEITEN**

### **10.1. WANDFLIESEN**

Je Hauptbad werden bis zu ca. 20qm, je Nebenbad bis zu 10qm Wandflächen nach dem vom AG vorgegebenen Fliesenplan verlegt. Die Fliesen können vom Bauherrn bei Fachhandelspartnern der GINKGO selbst ausgesucht werden. Als Grundlage hierfür wird ein Einzelhandelspreis von ca. 70 €/m<sup>2</sup> brutto als Mischpreis vereinbart. Bordüren, Sockelfliesen, Einleger, Taccos u.ä werden in diesen Mischpreis eingerechnet.

Aus raumklimatischen Gründen ist es vorteilhaft, nur Teilbereiche der Badwandflächen zu fliesen. Es würde dies mindestens sämtliche Duschwände, die Umgebung der Waschtische, einen ca. 6cm hohen Fußbodensockel und die Seitenwände der Badewanne umfassen. Mehrflächenverlegungen sind gegen Aufpreis natürlich möglich.

Im Arbeitsbereich der Küche wird ein Fliesenspiegel von bis zu 7 qm Fläche verlegt. Die Qualität entspricht den o.g. Wandfliesen.

Sämtliche Außenecken in Fliesenbelägen werden mit Kantenschutzprofilen versehen (Aluminium oder Edelstahl). Auf Wunsch können bei vielen Platten auch Gehrungsecken hergestellt werden. Sämtliche Wandanschlüsse und Bewegungsfugen sind dauerelastisch auszuführen und zu versiegeln.

### **10.2. BODENFLIESEN**

Sämtliche Nasszonen (z.B. Duschböden und -wände) werden fachgerecht mit einem streichfähigen Abdichtungssystem (Hersteller: "Deitermann" oder gleichwertig) versehen. Am Übergang zwischen Wand und Boden wird ein Eckdichtband eingespachtelt.

Der Hauseingangsbereich, Küchen, Esszimmer, Bäder und WC werden mit Bodenfliesen versehen. Als Grundlage hierfür wird ein Bruttoendverbraucherpreis von ca. 70 €/m<sup>2</sup> als Mischpreis vereinbart. Bordüren, Sockelfliesen, Einleger, Taccos u.ä werden in diesen Mischpreis eingerechnet.

Kommen anstelle von Duschbecken bodengleiche Einbauduschelemente zur Ausführung, werden diese mit kleinformatigen, rutschfesten Fliesen belegt (5x5 cm; 10x10 cm; 2,5x2,5cm). Alternativ können bei eindimensionalem Gefälle in Verbindung mit Linienentwässerungen großformatige Platten verwendet werden.

In Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum werden Standardfliesen zum Einzelhandelspreis von 15 €/qm brutto geliefert und eingebaut.

## **11. BODENBELAGS- UND PARKETTARBEITEN**

### **11.1. HOLZFUSSBÖDEN**

In Wohnzimmern, Kinderzimmern, Gästezimmern, Arbeitszimmern, Fluren, Ankleidezimmern, Bibliotheken (und allen weiteren Wohnräumen) wird ein Kleinstabparkett mit 1cm Stärke als Vollholzparkett in Buche oder Eiche eingebaut (oder alternativ Fliesenbeläge zum selben Preis). Das Parkett wird entweder mehrfach versiegelt oder auf Wunsch des AG gewachst und geölt. Der Bruttoendverbraucherpreis beträgt 60 €/qm brutto.

Zu allen Wandanschlüssen und über Bewegungsfugen werden Korkstreifen in möglichst passender Farbgebung eingebaut. Die Sockelleisten werden als Rechteckstab ca. 45mm x 15mm (stehend oder liegend) geliefert und eingebaut. Alternativ kommen eine klassische Hohlkehlenleiste 35 mm oder ein farbig lackierter Rechteckstab 45 mm x 15 mm zur Ausführung.

## **11.2. TEXTILE BELÄGE**

Zu dem von der GINKGO geschuldeten Bruttoendverbraucherpreis für Bodenbeläge in Höhe von 50€/qm brutto ist eine sehr reichhaltige Auswahl an Teppichbelägen erhältlich. Diese Beläge sind heute in exzellenten Ausführungen und äußerst verschleißfest lieferbar und stellen so eine sehr schöne Alternative dar. Sockelabschlüsse werden als gekettetes Teppichband oder als Holzprofil (siehe Kapitel "Holzfußböden") hergestellt.

## **11.3. LINOLEUM-, KAUTSCHUKBELÄGE**

Für Flure, Küchen, alle Nutzräume, Fitness- und Wellnessräume sind Kautschukbeläge besonders geeignet. Wohnraumböden können auch mit einem Belag aus echtem Linoleum architektonisch hochwertig ausgeführt werden.

## **12. TREPPEN**

Für die Geschosstreppe kann der Bauherr wählen zwischen einer schweren Massivtreppe aus Stahlbeton-Fertigteilen oder einer leichten Treppenkonstruktion als Wangentreppe aus Stahlprofilen mit Stufen aus Holz. Für die leichten Treppenkonstruktionen legt die GINKGO aufgrund der Vielfalt der technisch möglichen Lösungen nach Vorabstimmung mit den Bauherrn verschiedene Gestaltungsvorschläge sowie bei Bedarf mehrere Varianten für passende Treppengeländer vor.

### **12.1. STAHLBETONMASSIVTREPPEN**

Die Massivtreppe aus Stahlbeton wird trittschallentkoppelt auf Gummipuffer gelagert. Sie kann als Sichtbetonelement ausgeführt oder mit den verschiedenen, oben aufgeführten Bodenbelägen belegt werden. Es empfiehlt sich, Tritt- und Setzstufen mit Fliesen oder Natursteinplatten zu belegen oder mit Hartholz-Platten, die entweder versiegelt oder geölt und gewachst werden können.

### **12.2. STAHLWANGENTREPPEN**

Die Grundkonstruktion besteht aus 2 Stahlwangen (i.A. Kasten- oder U-Profile, auch Flachstahlwangen sind möglich), die nach Wunsch des Bauherrn farblich behandelt werden. Zwischen den Wangen werden die Trittstufen, auf Wunsch auch die Setzstufen aus Holz montiert (Buchen- oder Eichenstufen in 4 cm Stärke keilgezinkt oder stabverleimt und nach Wahl des Kunden oberflächenendbehandelt). Alternativ sind Trittstufen aus

Natursteinplatten lieferbar. Der Bauherr kann sich stattdessen auch für eine Zweiholmtreppe entscheiden, bei der unter bzw. rechts und links der Trittstufen gelagerte Stahlprofilholme dem Stufenverlauf treppenartig folgen. Auch Spindel- und Wendeltreppen mit Stahlgrundkonstruktion und Trittstufen aus Holz oder Naturstein sind lieferbar.

### **12.3. GELÄNDER FÜR TREPPEN UND GALERIEN**

Die Geländer für Treppen und Brüstungen werden individuell nach Kundenwunsch gestaltet. Hierzu erhält der Bauherr Entwurfsskizzen, die nach Freigabe der Vertragspartner umgesetzt werden. Gängige Bauarten mit senkrechten Geländerpfosten aus Stahl, Füllungen mit senkrechten oder dem Treppenverlauf folgenden Füllstäben aus Stahl und Handläufen aus Edelstahl oder Holz sind im Vertragsumfang enthalten.

Galeriebrüstungen können auch als mit Stahlprofilen stabilisierte geschlossene Brüstung aus Gipskarton hergestellt werden.

### **13. SCHORNSTEINE, KAMINE UND KAMINÖFEN**

Jede Wohnung wird auf Wunsch mit einem modernen, raumluftunabhängigen Einbaukamin FABER Fyn 600 ausgestattet, welcher sauber bequem mit Propangas betrieben wird. Das Gerät ist fernbedienbar und kann mit zahlreichen optionalen Extras ausgestattet werden.

### **14. ELEKTROINSTALLATION**

Die Elektroplanung wird nach den Vorgaben des Bauherrn vom Fachunternehmer erstellt. Es bleibt dem Bauherrn überlassen, darüber hinaus weitergehende Planungen (z.B. eine detaillierte Lichtplanung) vom Fachplaner erstellen zu lassen.

Für die Erstellung der Elektroanlage gelten die am Tag der Ausführung gültigen VDE- und DIN-Richtlinien sowie Regelungen des örtlichen Versorgungsunternehmens.

Im Hausanschlussraum ist ein Zählerplatz mit Einspeisemodul im dreifeldbreiten zweitürigen Schrank (Montage auf Putz oder teilversenkt) mit Stromkreisverteiler und Telekommunikationsfeld für die zusätzliche Aufnahme von Telefon- und Breitbandkabelanschlüssen, NTB-Adapter, Splitter etc. einschl. 2 interner Steckdosen vorgesehen (z.B. Striebel+John oder gleichwertig). Integriert ist ein Kombischutz (Grob- und Mittelschutz) gegen Überspannungen. Zum Schutz empfindlicher Geräte ist dann nur noch der Feinschutz einzelner Steckdosen erforderlich. Alle Stromkreise sind grundsätzlich fehlerstromgeschützt (FI-Schutz), auf Wunsch können einzelne Stromkreise aus dem FI-Schutz herausgenommen werden (z.B. für Tiefkühlgeräte).

Die Anzahl der Stromkreise, Steckdosen, Lichtauslässe und Geräteanschlüsse richtet sich nach HEA Ausstattungswert 2 nach RAL-RG 678:

- Hausanschlussraum / Bad: Steckdosenstromkreis für Waschmaschine + Trockner, 1 Licht-/ Steckdosenkreis; Anschluss der Abluftventilatoren in Bad und WC
- Küche: Herdzuleitung (Drehstrom), min. 2 Arbeitsstromkreise, Kreise für Dunstabzug und Geschirrspüler, 1 Licht- / Steckdosenkreis

- Zimmer: je nach Größe min. 1, max. 3 Stromkreise für Steckdosen und Beleuchtung je Zimmer, davon auf Wunsch ein schaltbarer Steckdosenkreis
- Flure: bedarfsweise mit Niederspannung + Tastern oder mit Bewegungsmelder
- max. 3 Stromkreise für Außenbeleuchtung und -steckdosen

Es wird das Schalterprogramm des deutschen Markenherstellers JUNG "LS 990" in alpinweiß geliefert und eingebaut. Alternativ empfehlen wir auch das Schalterprogramm "K1" in alpin- oder polarweiß von BERKER oder "E2" von GIRA. Alle genannten Schalterprogramme wurden mit Designpreisen wie dem "Red Dot Award" ausgezeichnet. Die Anordnung von Schaltern und Steckdosen erfolgt nach der mit dem Bauherrn abgestimmten Elt-Planung.

Schlaf- und Kinderzimmer und -soweit vorgeschrieben- Flure werden mit Rauchwarnmeldern mit 9V-Langzeit-Lithiumbatterie ausgestattet (Hinweis: In Mecklenburg-Vorpommern gilt die "Rauchmelderpflicht").

In jedem Haus wird zum Schutz vor Überspannungen aus dem Stromversorgungsnetz, z.B. infolge Blitzschlag, ein Überspannungsschutz installiert. Vorgesehen ist dafür ein Kombischutzmodul (Grob- und Mittelschutz) im Zählerschrank. Zum wirkungsvollen Schutz empfindlicher Geräte ist dann nur noch der Feinschutz einzelner Steckdosen erforderlich. Auch die Hauseinführung der Telekommunikationstechnik wird mit einem Kombiableiter versehen und so vor Blitzeinschlag und Überspannung geschützt. Eine äußere Blitzschutzanlage ist u.a. wegen der relativ geschützten Lage nicht erforderlich, sie kann jedoch bei entsprechendem individuellem Schutzbedürfnis als Sonderausstattung geliefert werden.

Im Flur und Bad sind bis zu insgesamt 8 Stück LED Aufbauspot in weiß nach Wahl des AN bzw. bei abgehängter Decke als Einbauspot nach Wahl des AN im Preis enthalten (Flur 3 Stück, Bad 5 Stück). Darüber hinaus sind Lieferung und Montage von Leuchten nicht Vertragsbestandteil.

Im Hausanschlussraum wird der Zentralbaustein einer Klingel- und Türkommunikationsanlage installiert. An den Haustüren im EG werden Wechselsprechstellen eingerichtet.

## **15. HEIZUNGSINSTALLATION**

Die Wärmeerzeugung erfolgt je Haus zentral mit einer hochmodernen Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeicher.

Die Wärmepumpe kann in der Grundeinstellung über einen Fernzugang geschaltet werden. Generell sind Fussbodenheizungen effizient, aber träge in der Anheizphase.

Aus hygienischen Gründen kommt in der Regel eine dezentrale Warmwasserbereitung mit Durchlauferhitzern zum Einsatz. Der Einsatz einer dezentralen Warmwasserbereitung erhöht zusätzlich deutlich die Effizienz der Wärmepumpe.

Aufgrund des hohen Stromnetzbedarfes bei gleichzeitigem Betrieb mehrerer Duschen kann auch ein Schichtenpufferspeicher mit Frischwasserstation zur Anwendung kommen. Frischwasserstationen sind eine günstige Methode zur Warmwasserbereitung mit einer Heizanlage, die z.B. aus Effizienzgründen nur niedrige Vorlauftemperaturen liefern soll. Über den großzügig dimensionierten Wärmetauscher können im Trinkwasser auch

Temperaturen abgerufen werden, die nur geringfügig unter der des Pufferspeichers liegen. Damit kann eine kostspielige, Nacherwärmung des Trinkwassers mittels elektrischem Heizstab entfallen, die in vielen Wärmepumpen-Systemen notwendig ist. So kann eine Frischwasserstation eine ideale Ergänzung zur Wärmepumpe sein.

Durch die gewählte Anlagenkonfiguration werden die Anforderungen nach GEG (Gebäudeenergiegesetz) im vollen Umfang erfüllt. Für das Wohnobjekt wird nach Fertigstellung ein Energieausweis nach GEG erstellt.

### Wärmeverteilung

Für die Wärmeverteilungsleitungen ist geplant, Kupferrohre oder gleichwertig nach DIN EN 1057 einzusetzen.

Die Auslegung der Rohrnetze erfolgt nach VDI 3805/.2. Es wird ein druckverlustarmes Rohrnetz zur Reduzierung der Pumpenleistungen und optimalen Druckverteilung, hier für optimale Ventilautorität, geplant. In der Regel werden die Wärmeverteilungsleitungen auf Rohfußboden verlegt.

Zur sicheren Betriebsführung und systemgerechten Wärmestromverteilung, hydraulischer Abgleich, werden voreinstellbare Absperrereinrichtungen in notwendiger Anzahl eingebaut.

### **Wärmeübergabe**

Sämtliche Wohnräume sollen über eine Fußbodenheizung konditioniert werden. Für das benannte Flächenheizsystem- Fußbodenheizung wurde die Auslegungsspreizung mit 35 bis 38/28°C festgesetzt.

Die Auslegung, Auswahl der Verlegedichte/ Rohrabstände, dieser Fußbodenheizung erfolgt nach der DIN EN 12831 und EN 1264. Für die Wärmeübertragung werden PEX-Rohre 17x2,0 mm verlegt. Jede Wohnung erhält in jeder Etage einen Heizkreisverteiler.

Eine Ansteuerung über smarte Systeme ist gegen Aufpreis grundsätzlich möglich, jedoch müssen die Antriebe und Raumthermostate dann entsprechend angepasst werden.

Alle Bäder erhalten einen Badheizkörper und werden an das Niedertemperaturnetz angeschlossen. Ein Hochtemperaturkreis ist für die Bäder nicht vorgesehen.

Die Badheizkörper und die Fußbodenheizung werden über einen gemeinsamen Heizkreis versorgt. Die Badeheizkörper erhalten für den Sommerbetrieb eine zusätzliche Elektroheizpatrone mit manueller Temperaturregelung.

## **16. SANITÄRINSTALLATION**

Alle Leitungsinstallationen werden nach DIN erstellt. Es werden Rohrleitungen aus Kupfer, PE oder Mehrschichtverbundwerkstoffen, für Abwasserleitungen Kunststoffrohre verwendet. Die Sanitärkeramik wird in der Farbe weiß geliefert.

### **16.1. HAUPTBAD**

- 1 wandhängendes WC GEBERIT „Acanto“, Tiefspül WC rimfree mit Softclose Sitz Drückerplatte GEBERIT "Sigma 20 weiß“.
- 2 Waschtische des Hersteller GEBERIT “Acanto“ 75x48 cm bzw. 1 Doppelwaschtisch

- 119 x 48 cm, alternativ Serie „Renova Plan“, Armaturen HANSGROHE "Talis S" chrom
- Alternative 2: 2 Einbauwaschtische VILLEROY & BOCH "Loop 53 cm oval oder rund", in Holzplatte eingelassen, Armaturen HANSGROHE "Talis S"
- Design-Badewanne BETTE Starlet Duett 1800 x 800 x 450 cm, vor der Wand stehend oder als Nischeneinbau, verkleidet mit Schürze aus Aluminium, weiß lackiert oder gefliest, thermostatische Wanneneinlaufgarnitur HANSGROHE Ecostat mit Brauseschlauch Raindance S240 P, Brausekopfgröße 240 mm
- alternative Badewanne: Bette Loft 1700 x 800 x 420 mm
- Flachbettduschwanne 90x90cm Bette Floor mit Echtglas-Duschabtrennung (Festverglasung, Schiebe- oder Drehtür, bedarfsweise Eckeinstieg), Thermostatarmatur HANSGROHE Ecostat AP mit Schlauch- und Kopfbrause Raindance, alternativ: in ein Podest bodengleich eingelassene geflieste Dusche mit Bodeneinlauf oder Dallmer Duschrinne mit Edelstahlrostabdeckung.

Alle Wohnungen erhalten weiße Keramik oder Stahlemaillesanitäreinrichtungsgegenstände.

Alle Bade- und Duschwannen werden mit thermostatischen Aufputzarmaturen komplett mit Brausehalter und Brauseschlauch ausgerüstet.

Spiegel, Papierrollen- und Handtuchhalterungen sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Im Hauptbad wird eine rechteckige oder quadratische Kleinsauna eingebaut. Leitprodukt ist KLAFS Premium 200 cm x 200 cm mit wärmegeprägten Wandpaneelen aus skandinavischer Fichte, Bodenrost aus hygienischem Kunststoff, Holztür mit Glasausschnitt, zweistufiger (Eck-)Liege aus Weichholz, Saunaofen Pluris (30 kg Aufgusssteine, 6kW) und einer elektronischen Steuerung mit Temperatur- und Abschaltautomatik.

## **16.2. NEBENBÄDER**

- 1 wandhängendes WC GEBERIT Acanto, Tiefspül WC rimfree mit Softclose Sitz Drückerplatte GEBERIT "Sigma 20 weiß"
- 1 Waschtisch GEBERIT Acanto 90 x 48 cm, Armaturen HANSGROHE "Talis S" chrom
- 1 Flachbettduschwanne 120x90cm Bette Floor, mit Echtglas-Duschabtrennung (Festverglasung, Schiebe- oder Drehtür, bedarfsweise Eckeinstieg), Thermostatarmatur HANSGROHE Ecostat AP mit Schlauch- und Kopfbrause Raindance, alternativ: bodengleich eingelassene geflieste Dusche mit Bodeneinlauf oder Einlaufrinne mit Edelstahlrostabdeckung

## **16.3. SEPARATE WC BZW GÄSTE-WC**

Separierte oder Gäste-WC werden mit Produkten der Keramikserie GERBERIT „Renova Plan“ bestückt: ein wandhängendes WC mit Drückerplatte GEBERIT Sigma 20, ein Waschtisch 60 cm breit bzw. ein Handwaschbecken mit Armatur HANSGROHE "Talis S" und falls ausreichend Platz ein wandhängendes Urinal mit Abdeckung, alternativ kann die Serie GEBERIT „Acanto“ gewählt werden.

## **16.4. SONSTIGE INSTALLATIONEN**

Folgende weitere Wasserzapfstellen sind vorgesehen:

- Wasseranschluss mit Abfluss für eine Küchenspüle einschl. Eckventilen in Warm- und Kaltwasserleitung für die Spülmaschine
- je ein Waschmaschinenanschluss mit Abfluss im Bad bzw. im Hauswirtschaftsraum
- an der Außenwand ein entleerbarer Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung. Bei einer im Vertrag enthaltenen Terrasse in einem Obergeschoss wird dort ein weiterer Außenwasserhahn angebaut.
- Zur Wasserenthärtung wird eine Anlage Judo Softwell K auf Wunsch gegen Aufpreis eingebaut. Er enthält einen integrierten Salzlöse- und Vorratsbehälter.

## **17. LÜFTUNGSANLAGEN**

Das GINKGO-Haus wird mit einer bedarfsgeführten Lüftungsanlage ausgestattet, welche die Mindestlüftung absichert und zusätzlich Aufgaben einer Komfortlüftung übernimmt. Die Abluft wird dabei von einem im Dach positionierten Abluftventilator im HWR, in der Küche und im Bad abgesaugt. Die Bereitstellung der Zuluft erfolgt über Zuluftelemente in der Außenwand bzw. in den Fenstern, welche bei erhöhter Luftfeuchte selbsttätig ein wenig öffnen. Die Flure sind Überströmräume. Mit diesem einfachen System in Verbindung mit der sehr günstigen Bereitstellung von Wärmeenergie kann auf aufwändige und wartungsintensive Lüftungstechnik mit Wärmetauschern etc. verzichtet werden.

In Bad und WC wird es einen Taster geben, der im Bedarfsfall für einen erhöhten Luftumsatz sorgt. Die Küche erhält eine Abführung für die Herdabzugshaube durch die Außenwand als Mauerteleskopkasten D 150 oder, sofern der Herdstandort nicht an einer Außenwand vorgesehen ist, wird eine Lüftungshaube im Umluftbetrieb, welche mit einem Aktivkohlefilter ausgestattet sein sollte, empfohlen.

## **18. TERRASSEN**

### **18.1. DACHTERRASSEN**

Die Terrassenböden im OG werden mit edlen Beton-Terrassenplatten mit wassergestrahelter Oberfläche (EHL Aqua-Terrassenplatten o.ä.) im drainierenden Splittbett oder auf Drainmatten verlegt. Auf Wunsch können die Flächen auch nach Verlegeplan mehrfarbig gestaltet werden. Auch Natursteinplatten (z.B. Granit Rosa Beta) zum Einzelhandelspreis von 60 €/qm brutto können verlegt werden.

Alternativ kann ein Holzbohlenbelag mit Riffeldielen aus Lärche oder Bangkirai auf einer luftumspülten Unterkonstruktion geordert werden. Dieser wird mit Edelstahlschrauben befestigt, die in vorgebohrte Löcher zu versenken sind. Hinweis: Riffeldielen aus Holz sind keine Barfußbeläge und bedürfen der regelmäßigen Pflege mit Holzschutzöl, um ein übermäßiges Vergrauen durch UV-Strahlung zu vermeiden.

### **18.2. ABSTURZSICHERUNGEN AN TERRASSEN**

Brüstungsgeländer an Terrassen als Absturzsicherung werden aus senkrechten Pfosten, Füllungen mit senkrechten Füllstäben oder eingelegten Drahtgittergeflechten und einem oberen Holm als Rundrohr geliefert, alle Teile aus feuerverzinktem Stahl, der auf Wunsch zusätzlich auch farblich endbehandelt werden kann. Alternativ können Terrassenbrüstungen auch ganz oder teilweise massiv aus Mauerwerk, verputzt wie die

Fassaden hergestellt werden.

### **18.3. EBENERDIGE TERRASSEN**

Für die ebenerdigen Terrassen im EG (im Kaufpreis enthalten ist eine Fläche von bis zu 25qm) gelten dieselben Belagsarten, wie oben beschrieben.

Sämtliche Pflaster- und Plattenbeläge der ebenerdigen Terrassen werden auf einem frostsicheren Unterbau verlegt und mit Randborden eingefasst. Holzdeckbeläge werden luftumspült auf Betonkegelfundamenten oder auf Traghölzern im Rollkiesbett gelagert.

### **19. CARPORT / GARAGE**

Bei einzelnen Häusern sind Auskragungen des Obergeschosses vorgesehen, die als Unterstand für PKW dienen können. Der Boden dieser Flächen wird mit einem drainfähigen Unterbau versehen und mit Drainbetonpflaster hergestellt.

Im Falle eines Garagenanbaus ist dieser unbeheizt und wird mit Außenwänden in Kalksandstein bzw. Porenbetonmauerwerk mit einem ungedämmten Flachdach ausgeführt. Die Ausführung Aussenputz und Dachabdichtung erfolgt wie beim Haupthaus. Der Innenputz wird als Kalkzementputz ausgeführt und erhält einen Anstrich. Der Boden kann wahlweise als fein abgeriebene Betonbodenplatte oder Betonpflasterung passend zum Zufahrtsbelag ausgeführt werden.

Ein senkrecht öffnendes Sektionaltor Fabrikat Hörmann o.glw. kann platzsparend unter die Decke gefahren werden. Durch dieses Konstruktionsprinzip bietet es maximalen Platz in und vor der Garage. Die Blechpaneele sind pulverbeschichtet mit Farbton nach Wunsch. Das Sektionaltor ist elektrisch motorisiert und mit Handsender bedienbar.

### **20. AUSSENANLAGEN / GARTENGESTALTUNG**

Die Freiflächen werden geländefolgend mit einer bis zu 20cm dicken Mutterbodenschicht abgedeckt. Auf dem Feinplanum wird Rasen angesät (Gebrauchsrasenmischung). Die zur Geländemodellierung vorgesehenen Findlingsmauern werden aus runden Granitfindlingen mit einer Neigung von 45° - 80° zur Horizontalen entsprechend den Vorgaben des Grünflächenplans (Geländemodell) auf dem Grundstück angelegt, um die natürliche Grundstücksneigung von ca. 10° zu reduzieren und dem landschaftlichen Gepräge einer Moränenlandschaft Ausdruck zu geben. Alternativ zu den Findlingsmauern können auch übergraste Böschungen bis 30° angelegt werden.

Für die Bepflanzung sind die Grundstücke separierende Pflanzeninseln mit Durchgängen (für die mögliche spätere Pflege durch Hausmeisterdienst) und Bäume in den vom Bebauungsplan gewünschten Arten in Höhe von Bruttolistenpreis 8000,00 €/Grundstück gemäß Katalog der Baumschulen Lappen 2020 enthalten.

Eine weitergehende Gestaltung der Außenanlagen und die Einfriedung des Grundstückes mit Zaunanlagen sind nicht Vertragsbestandteil. Erst nach erfolgter Planung kann ein Angebot erfolgen.

## **HINWEISE ZU DIESER BAUBESCHREIBUNG**

Sämtliche in der vorliegenden Baubeschreibung genannten und/oder im Bild dargestellten Ausstattungsgegenstände unterliegen von uns nicht beeinflussbaren Marktprozessen. Aus diesem Grunde behalten wir uns ausdrücklich vor, im Falle von Lieferschwierigkeiten einzelne dieser Ausstattungsgegenstände durch gleichwertige eines anderen Herstellers ersetzen zu können. Die Eigenschaften dieser Ersatzprodukte können vom ausgeschriebenen Produkt abweichen, sie werden aber dieselbe Funktion und denselben Qualitätsstandard wie die ausgeschriebene Produkte erfüllen.

Ein neu erbautes Bauwerk wird immer ein bedeutendes Maß an Baurestfeuchte aufweisen. Bitte beachten Sie dies nach dem Einzug (Lüftung nicht vergessen! Wir beraten Sie gern). Beachten sie bitte auch, dass alles Mobiliar vorerst einen Wandabstand von 4 bis 5cm haben sollte, um eine optimale Luftzirkulation zu gewährleisten.

Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe, wie Kriechen und Schwinden entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel, sofern sie die DIN-Normen nicht überschreiten. Terrassendielen aus Massivholz sind keine Barfußbeläge. Da sie der Witterung in extremer Weise ausgesetzt sind, sind kleine Risse entlang der Riffelung nicht auszuschließen, die zum Charakter des Baustoffen gehören und keinen Mangel im Sinne der geschuldeten Gewährleistung bedeuten. Sollten Sie Haarrisse im nach DIN zulässigen Bereich auf Innenwand- und Deckenflächen stören, empfehlen wir eine Ausführung als Tapezierung mit Raufasertapete (ohne Aufpreis möglich) oder mit strukturierten oder strukturfreien Glasgewebetapeten.

Dauerelastische Ver fugungen sowie Anstriche, speziell für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (z. Bsp. Hauseingangstür, Außenholzanstriche, Sichtbetonteile, Fassadenflächen, Fußbodenoberflächenversiegelungen) sind im vom jeweiligen Werkstoffhersteller vorgegebenen Zeiträumen durch den Bauherren (auch im Zeitraum der Gewährleistung) fachgerecht pflegen zu lassen.

Die Pflege der Außenanlagen obliegt ab dem Zeitpunkt der Abnahme des Hauses dem Bauherrn. Anwuchsgarantien können nur gewährt werden, wenn der Bauherr mit dem ausführenden Fachbetrieb einen entsprechenden Pflegevertrag abschließt.

Dachentwässerungen und Dachterrassenentwässerungen sind in zyklischen Abständen (mindestens 1x im Jahr) zu kontrollieren und zu reinigen (z. Bsp. Laubentfernung).

Es bleiben architektonische und technische Änderungen insoweit vorbehalten, als sie den Bauwert nicht beeinträchtigen oder durch Auflagen der Baubehörden oder Planungsfortschritt notwendig werden und dem Käufer zumutbar sind.

Maßdifferenzen gegenüber den Bauantragsplänen (die Toleranz für die zu erstellenden Wohn- und Nutzflächen wird auf eine maximale Abweichung von +/- 3% festgesetzt), die sich bei der Bearbeitung der Ausführungspläne und bei deren Umsetzung ergeben und Änderungen aus technischen Gründen (insbesondere Lage und Größe von Leitungsführungskanälen) bleiben vorbehalten.

**PREISGLEITKLAUSEL:**

In den vergangenen 2 Jahren wurden durch die Baustoffindustrie für die meisten Baustoffe Preissteigerungen von bis zu 20% am Markt durchgesetzt. Im Falle von Preiserhöhungen durch die Lieferanten über 10% ab 4 Monaten nach Vertragsabschluss müssen die Mehrkosten für diese teurer gewordenen Materialien an den Bauherrn weitergegeben werden. Diese werden dann mit dem Nachweis dieser Preissteigerung dem Auftragsgeber vor Einbau der betreffenden Materialien zur Freigabe angezeigt.

Sonderwünsche und Zusatzleistung sind entsprechend der Sonderleistungsausstattungsliste zusätzlich zu vereinbaren und zu vergüten.

Dresden im Juni 2022