

# BAUBESCHREIBUNG. im detail für sie.

Die Häuser der rse bau gmbH werden in solider konventioneller Massivbauweise Stein auf Stein errichtet.

Jeder Erwerber erhält für sein Haus einen Nachweis gemäß den Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum Zeitpunkt des Baubeginns des Gebäudes. Es wird eine Luftdichtigkeitsprüfung als sogenannter „Blower-Door-Test“ durchgeführt.

## 1 Bauausführung

### 1.1 Erdarbeiten

Der im Bereich des Baukörpers liegende Mutterboden wird abgetragen, gelagert und nach Fertigstellung aller Bauarbeiten auf dem verbleibenden Gartengrundstück wieder eingebaut. Sollten aus Gründen unterschiedlicher Geländehöhen angelegte Böschungen oder Aufschüttungen vorhanden sein, ist deren Absicherung einschl. der Sicherung gegen abfließendes Regenwasser auf Nachbargrundstücke in Eigenleistung herzustellen.

Die Baugrube wird in der erforderlichen Tiefe ausgeschachtet. Die Bodenmassen werden seitlich gelagert und die Arbeitsräume damit verfüllt. Sollte Füllboden fehlen, wird dieser zusätzlich angekauft. Überschüssige Erdmassen werden kostenlos abtransportiert.

Das spätere Gartengelände wird dem vorhandenen Gefälle entsprechend, mit den vorhandenen Bodenmassen grob abgedeckt. Zusätzlicher Mutterboden wird nicht eingebracht. Die spätere Gestaltung des Gartens und Vorgartens erfolgt in Eigenleistung.

## 1.2 Fundamente

Die Fundamente und die Bodenplatten werden aus wasserundurchlässigem Beton gemäß Statik hergestellt. Die Fundament Bodenplatten erhalten eine Bewehrung gemäß Statik sowie einen Fundament- und Ringerder.

## 1.3 Entwässerung

Sämtliche erforderlichen Entwässerungsleitungen werden aus Hart PVC oder, außerhalb des Gebäudes wo erforderlich, aus Steinzeugrohren hergestellt.



## 1.4 Mauerwerk

Die Umfassungswände (Stärke lt. Zeichnung) des Kellergeschosses werden aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt. Ein Fugenband/blech wird fachgerecht eingebaut. Die senkrechten Betonstöße werden außen zusätzlich abgedichtet. Die Bodenplatte wird unterseitig, die Betonwände außenseitig gedämmt.

# BAUBESCHREIBUNG. im detail für sie.

Die Außenwände des Erd- bis Dachgeschosses bzw. Spitzbodens werden nach den statischen Erfordernissen zum Zweck der besseren Wärmedämmung aus Poroton- oder Kalksandsteinmauerwerk, oder gleichwertig, errichtet. Zur Sicherung des Schallschutzes zwischen den einzelnen Häusern, werden die Haus-trennwände zweischalig gemauert, mit dazwischenliegender Trennmatte aus Mineralwolle. Die nichttragenden Innenwände werden aus massiven 8 cm starken Vollgipsdielen hergestellt. Die Innenwände im Keller werden als Kalksandstein-Mauerwerk mit Fugenglattstrich errichtet oder geklebt, sodann ohne Fuge. Die Kellerwände werden nicht verputzt.

## 1.5 Decken

Die Keller- und Erdgeschoßdecken sowie bei 1-geschossigen Häusern die Dachgeschoß- und bei 2-geschossigen Häusern die Obergeschoßdecken, bestehen aus Beton- oder Fertigbetonteilen.

In den Wohngeschossen werden die Stöße der Fertigbetonteile verspachtelt.

Bei 1-geschossigen Häusern werden die Dachschrägen und senkrechten Flächen vor dem Drempeel im Dachgeschoß und Spitzboden mit Gipskarton- oder Fermacellplatten verkleidet und verspachtelt, jedoch ohne Silikonfugen versehen.

## 1.6 Treppen

Die Innentreppe, vom Keller bis zum Dachgeschoß bei 2-geschossigen Häusern bzw. vom Keller bis zum Spitzboden bei 1-geschossigen Häusern, bestehen aus einer Stahlunterkonstruktion mit Harfe. Die Stufen sowie der Handlauf werden aus massivem Buchenholz erstellt. Sowohl die Stahlkonstruktion als auch die Stufen werden mit ausreichendem Schallschutz versehen. Die Endlackierung der Stahltreppe ist in Eigenleistung vorzunehmen.

## 1.7 Dach

Das Dach wird als winddichtes Walmdach (mit jeweils einer Gaube) ausgebildet. Es wird gemäß der Statik verzimmert. Gleichfalls gehört die (laut Berechnung) erforderliche Wärmedämmung, diffusionsoffene Dachfolie inkl. Befestigungslattung und Betonpfannen zum

Umfang der Leistung. Sollte durch Käufer Wohnungsförderprogramme in Anspruch genommen werden, die eine stärkere Dämmung vorsehen, werden sich die Kopfhöhen im DG verringern (inkl. geringerer Wohnfläche nach DIN).

Die Dachentwässerung besteht aus einer Zinkdachrinne mit Fallrohren und Anschlußstutzen. Je nach Objektart (Doppelhaus oder Reihenhaus) werden mehrere Dächer gemeinsam über ein Fallrohr an den Kanal, an einen Sickerschacht oder an ein Rigolensystem angeschlossen (Festlegung nach Angabe des Architekten, des Bauleiters oder der baugenehmigenden Behörde). Bei Reihenmittelhäusern kann ein unverkleidetes Regenentwässerungsrohr entlang der Kellerdecke geführt werden.

# BAUBESCHREIBUNG. im detail für sie.

## 1.8 Außenfassade

Die Fassade (ab Kellerdecke bzw. je nach Örtlichkeit nach Angabe des Architekten) erhält eine Verblendung mit ausreichender Wärmedämmung gemäß den Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum Zeitpunkt der Baugenehmigung des Gebäudes.

Giebelflächen oberhalb der Dacheindeckung bei versetzt gebauten Häusern erhalten eine farblich an das Dach angepaßte Kunstschieferverkleidung statt Klinker. Die äußeren Fensterbänke werden aus Klinkerrollschicht hergestellt. Das Dachgesims (überstehende Dachsparren) und das Stirnbrett werden mit Holz, Kunststoff oder Kunstschieferplatten verkleidet. (Nach Angabe des Bauleiters)

## 2 Innenausbau

### 2.1 Fliesenarbeiten

Badezimmer und WC werden an den Wänden 2,00m hoch mit Keramikplatten gefliest (mit Kreuzfugen). Der Materialpreis beträgt 40,-€/m<sup>2</sup> (inkl. Mwst). Diesem Wert liegt ein Fliesenformat von 20 x 20cm bis zu 30 x 60cm zu Grunde. Abweichende Formate können erhöhte Verlegekosten nach sich ziehen und stellen eine Sonderwunscheistung dar. Die Fliesenarbeiten beinhalten auch die fachgerechte Abklebung/Abdichtung der Nassbereiche, Einmauern von Wannen und Duschtassen, Herstellung von Abkastungen senkrecht, wie waagrecht sowie Versiegelungsarbeiten.

### 2.2 Estrich

Alle Wohn- und Kellerräume erhalten einen schwimmenden Estrich mit entsprechendem Schall- und/oder Wärmeschutz.

### **2.3 Marmorarbeiten**

Die Innen- und ggf. Außenfensterbänke, die Hauseingangsstufe und auch die Austrittsstufe der Terrasse werden aus Naturstein hergestellt. Die Innenfensterbänke im Bad und Gäste WC werden gefliest.

### **2.4 Bodenbeläge**

Das Bad und das Gäste WC erhalten einen Fliesenbelag zum Material Preis von 40,- €/m<sup>2</sup> inkl. Mwst. (Verlegung mit Kreuzfugen). Diesem Wert liegt ein Fliesenformat von 20 x 20cm bis zu 30 x 60cm zu Grunde.

Abweichende Formate können erhöhte Verlegekosten nach sich ziehen und stellen eine Sonderwunschleistung dar.

Weitere Bodenbeläge erfolgen in Eigenleistung oder können von den beteiligten Fachfirmen als Sonderwunsch ausgeführt werden.

### **2.5 Fenster**

Es werden nur Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff, Farbe weiß der Firma „GEALAN“ oder gleichwertig, eingebaut. Die Fenster erhalten einen verdeckten Dreh- bzw. Drehkippsbeschlag.

### **2.6 Rollläden**

Alle Fenster sowie die Terrassentür erhalten elektrisch betriebene, einfarbige Kunststoffrollläden, nicht jedoch Dachflächen- und Kellerfenster.

### **2.7 Innentüren**

In allen Geschossen werden die Innentüren (Röhrenspaneinlage) einschl. der Umfassungszargen in weiß der Firma Lebo, oder gleichwertig, eingebaut. Ggf. sind diese in Eigenleistung zu versiegeln, da diese auf Kundenwunsch überwiegend nach Objektübergabe eingebaut werden. Die Türbeschläge der Innentüren

# BAUBESCHREIBUNG. im detail für sie.

sind in Edelstahl/matt von der Firma Hoppe, oder gleichwertig, in einem Materialwert von 40,-€ inkl. MwSt. ausgeführt.

## 2.8 Versiegelung

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und die Haustüre werden von außen dauerelastisch verfugt (außer Keller- und Dachflächenfenster)

## 2.9 Haustüre

Passend zu den Fenstern wird die Haustüre aus Kunststoff, Farbe weiß, mit Mehrfachverriegelung der Firma „GEALAN“ oder gleichwertig hergestellt. Der Wert inkl. Einbau beträgt 2.500,00€ brutto.

## 2.10 Maler

Maler-, Lackier- u. Tapezierarbeiten sind in Eigenleistung zu erbringen. Auf Wunsch können Adressen von Fachfirmen genannt werden.

## 2.11 Glaserarbeiten

Die Fenster, Fenstertüren und Haustüren werden mit dreifachverglastem Isolierglas versehen (außer Kellerfenster). Das Gäste WC und das Bad erhalten eine Ornament-Verglasung, Typ Mastercaree.

## 2.12 Innenputz

Der Treppenabgang im Kellerbereich sowie alle Wände im Erd- bis Dachgeschoß (bei eingeschossigen Häusern bis Spitzboden) werden in Qualität Q2 verputzt, ausgenommen Gipsdielenwände. Diese eignen sich bereits durch ihre Konstruktion für die weitere Endverarbeitung und werden in den Anschlussbereichen nicht versiegelt.

### 3 Haustechnische Anlagen

#### 3.1 Heizung

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Sole-Wärmepumpe inkl. ausreichend dimensioniertem Wasserspeicher. Die Pumpe wird im straßenseitigen, vorderen Kellerraum aufgestellt, Fabrikat Wolf oder Viessmann oder gleichwertig. Es wird in allen Wohnräumen eine Fußbodenheizung eingebaut, ausgenommen in Abstellräumen. Durch Raumthermostate kann jeder Wohnraum auf seine individuelle Wohlfühltemperatur eingestellt werden.

#### 3.2 Sanitäre Installation

Die Leitungen für Kalt- und Warmwasser werden in Alu-Verbundrohr ausgeführt. Die Entwässerungs- und Entlüftungsleitungen werden in PVC Rohr hergestellt. Für einen Entwässerungsanschluß der Waschmaschine im Keller ist ggf. eine Rückstausicherung in Eigenleis-



tung fachgerecht einzubauen. Eine zentrale Warmwasseraufbereitung gehört zum Leistungsumfang. Sichtbare Ver- und Entsorgungsleitungen, wo notwendig, werden in allen Räumen mit Abkastungen verkleidet (aus Rigips- oder Fermacellplatten).



# BAUBESCHREIBUNG. im detail für sie.

An Marken-Einrichtungsgegenständen (weiß) werden Geberit, Renova „Nr. 1“, oder Renova „Nr. 1 Plan“ oder gleichwertige eingebaut.

## a) **Bad:**

- 1 Stahlmaile-Badewanne 170x75cm
- 1 Stahlmaile-Duschwanne 90x90cm
- 1 Porzellan Waschtisch 65cm

Einhandhebelmischer der Firma Grohe, Model Eurosmart oder gleichwertig für Wanne/ Duschwanne und Waschtisch

- 1 wandhängendes WC mit Kunststoff Sitz und Deckel sowie Unterputzspülkasten (z.B. Wiga-Monoblock)
- 1 flexibler Brause-Schlauch 1/2" je Wannenfüll- und Brausebatterie der Fa. Grohe, Modell Eurosmart oder gleichwertige

## b) **Gäste WC:**

- 1 wandhängendes WC mit Kunststoff Sitz und Deckel sowie Unterputzspülkasten
- 1 Porzellan Handwaschbecken 46cm
- 1 Standventil 1/2" (Kaltwasser), der Fa. Grohe, Modell Eurosmart oder gleichwertige

## 3.3 **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation wird nach Maßgabe des VDE (und nicht nach der aktuellen DIN) ausgeführt. Die Installation erfolgt in NYM Leitung unter Putz, im Kellerbereich auf den Wänden. Zähler- und Verteilerschrank werden in schutzisolierter Ausführung aufgestellt. Die Bestückung erfolgt mit Sicherungsautomaten entsprechend den Erfordernissen. Abdeckungen der Steckdosen und Schalter in weißer Markenqualität der Firma Busch/Jäger oder gleichwertige.

### 3.3.1 Keller (gesamt)

- 4 Lichtbrennstellen (3 Kellerräume und Flur)
- 3 Steckdosen
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner
- 1 Steckdose für Hebeanlage der Heizung

### 3.3.2 Souterrain

- 6 Steckdosen
- 1 Lichtbrennstelle

### 3.3.3 Diele

- 1 Lichtbrennstelle mit Deckenauslass als Wechselschaltung
- 1 Steckdose

### 3.3.4 Wohnzimmer

- 2 Lichtbrennstellen mit Deckenauslass als Serienschaltung

- 10 Steckdosen
- 1 Telefonanschlussdose mit Kabel bis zum Kelleranschlussraum
- 1 SAT-Kabel bis zum Dachgeschoss/Spitzboden inkl. Anschlussdose
- 1 Leerrohr mit Zugdraht für LAN-Kabel bis zum Hausanschlussraum

### 3.3.5 Küche

- 1 Lichtbrennstelle mit Deckenauslass als Ausschaltung (Typ „A“, 2 Lichtbrennstellen)
- 1 Herdanschluß
- 9 Steckdosen

### 3.3.6 WC

- 1 Lichtbrennstelle mit Deckenauslass als Ausschaltung
- 1 Steckdose

# BAUBESCHREIBUNG. im detail für sie.

## 3.3.7 Flure/Treppenhaus

Im Treppenhaus wird pro Etage eine Wandbrennstelle mit Wechselschaltung installiert sowie im OG eine Deckenbrennstelle.

## 3.3.8 Schlafzimmer

- 1 Lichtbrennstelle mit Deckenauslass als Ausschaltung
- 4 Steckdosen
- 1 SAT-Kabel bis zum Dachgeschoss/Spitzboden inkl. Anschlussdose
- 1 Leerrohr mit Zugdraht für LAN-Kabel bis zum Hausanschlussraum

## 3.3.9 Kinderzimmer

- 1 Lichtbrennstelle mit Deckenauslass als Ausschaltung

- 3 Steckdosen
- 1 SAT-Kabel bis zum Dachgeschoss/Spitzboden inkl. Anschlussdose
- 1 Leerrohr mit Zugdraht für LAN-Kabel bis zum Hausanschlussraum

## 3.3.10 Bad OG

- 2 Steckdosen
- 1 Lichtbrennstelle mit Deckenauslass als Ausschaltung

## 3.3.11 Abstellraum (wenn vorhanden)

- 1 Lichtbrennstelle mit Wand- oder Deckenauslass als Ausschaltung
- 1 Steckdose

### 3.3.12 Eingang/Haustür

- 1 Klingelanlage
- 1 Außenwandbrennstelle mit Ausschaltung von innen

### 3.3.13 Dachgeschoss/Spitzboden

bei 1-geschossigen Häusern

- 2 Lichtbrennstellen mit Deckenauslass als Ausschaltung
- 4 Steckdosen
- 1 SAT-Kabel inkl. Anschlussdose
- 1 Leerrohr mit Zugdraht für LAN-Kabel bis zum Hausanschlussraum

### 3.3.14 Terrasse

- 1 Lichtbrennstelle mit Wandauslass als Ausschaltung (von innen)
- 1 schaltbare Feuchtraumsteckdose

Sämtliche Brennstellen erhalten **keine** Leuchtmittel.

### 3.3.15 Rauchmelder

Rauchmelder werden im Kinder-, in den Schlafzimmern und im oberen Flur eingebaut.

## 4 Außenanlagen

**4.1** Hauswege- bzw. Zufahrten (Stellplatz, Garage) und Terrassenflächen (ca. 15 m<sup>2</sup>) auf dem eigenen Grundstück werden in Beton-Rechteckpflaster (10x20x8 cm in grau) erstellt.

# BAUBESCHREIBUNG. im detail für sie.

## 5 Ver- und Entsorgung

**5.1** Die privaten Straßen und Stichwege werden entsprechend den Vorschriften des Erschließungsträgers von diesem oder in dessen Auftrag hergestellt.

**5.2** Kanalanschluß für Schmutzwasser wird hergestellt. Regenwasser wird ebenfalls an den Kanal angeschlossen.

**5.3** Die Versorgungsleitungen für Strom und Wasser werden entsprechend den Vorschriften vom jeweiligen Energielieferanten bis in das Gebäude verlegt. Gleiches gilt für die Telekom-Leitung.

## 6 Allgemeines

Der Grundrissplan präsentiert sich je nach Lage spiegelbildlich. Sonderwünsche sind je nach Bautenstand in Absprache mit der RSE möglich, soweit bautechnisch und rechtlich zulässig. Weiterhin sind Sondervereinbarungen mit den entsprechenden Firmen in Abstimmung mit der RSE möglich.

Die Auflagen der behördlichen Genehmigungen werden von den Erwerbern in vollem Umfang übernommen. Es handelt sich um Häuser, bei denen die Dachfläche, Dachrinne, Bodenplatte und Kellerwände eine Einheit bilden. Je nach Bauart sind die Häuser ab der Kellerdecke bzw. ab der Bodenplatte durch eine Dehnungsfuge (Zweischalenmauerwerk) getrennt.

Aufgrund der hohen Standards unserer Häuser, gemäß der Energie-Einspar-Verordnung oder des Gebäudeenergiegesetzes, ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsbildung regelmäßiges Stoßlüften aller Räume notwendig.

Wir empfehlen weiterhin Lüftungstechnische Maßnahmen in Abhängigkeit von der individuellen Nutzung einbauen zu lassen (z.B. Einbau von Fensterfalzlüftungen).

Bei direktem Anstrich auf folgende Bauteile besteht die Möglichkeit des Auftretens von Haarrissen: unverputzte Flächen, Gipswände, Decken, Stöße der Fertigbetonteile oder Gipskartonflächen. Hierfür kann die RSE keine Gewähr übernehmen, da es sich um bau-

stoffbedingte Erscheinungen handelt. Zur Vermeidung wird deshalb empfohlen, die Wände und Decken zu tapezieren bzw. mit Rohfaser zu bekleben und dann zu streichen.

**Hinweis:**

Bei frühzeitigem Kauf sind, in Abstimmung mit der RSE-Bauleitung, selbstverständlich Grundrissveränderungen möglich. Die Kosten für diese Zusatzleistungen werden nach Aufwand berechnet.