



ZIMMEREI RAID

Bauschreibung zu unseren individuell geplanten, schlüsselfertigen Massiv Holz Häusern.

1. Vorbemerkung

Diese Baubeschreibung ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, Bestandteil des Bauvertrages. Die Baubeschreibung wird als Anlage dem Bauvertrag beigelegt. Alle beschriebenen Leistungen werden gemäß der Baubeschreibung geliefert und ausgeführt.

2. Grundlagen

Die Ausführung unserer Häuser erfolgt in Massivholzbauweise. Die Wand- und Deckenkonstruktionen, werden aus Massivholzelementen erstellt. Die Bauzeit z. B. für ein Einfamilienhaus in der Größenordnung von 150,00 qm Wohnfläche, beträgt 3 – 4 Monate. Alle Häuser werden auf der Grundlage der neusten Energieeinsparverordnung errichtet.

Alle Gebäude können als Energie Effizienzhäuser erstellt werden. Im Leistungsumfang ist die Luftdichtigkeitsprüfung, durch den Blower Door Test enthalten. Das gesamte Wohnhaus wird nach den geltenden Regeln des Handwerks, dem Stand der Technik, sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen DIN-Normen erstellt.

Das gesamte Bauwerk wird durch handwerkliche Fachbetriebe im Rahmen der VOB ausgeführt.

Die Gewährleistung beträgt laut BGB 5 Jahre.

3. Planungsleistungen

In den Planungsleistungen sind folgende aufgeführte Leistungen enthalten.

- Genehmigungsplanung : Erstellung sämtlicher benötigter Bauantragsunterlagen und Zeichnungen.
- Planung Statik : Standsicherheitsnachweis.
- Bauleitung : Koordination der Gesamtbaumaßnahme durch Auftragnehmer.
- Qualitätskontrolle: Blower – Door Messung, Messung der Estrichfeuchte.
- Bodengutachten : Erstellung eines Bodengutachten zur Festlegung der Baugrundprüfung.

3. Baustelleneinrichtung

Der Bereich der Baustelleneinrichtung umfasst folgende Punkte.

Dem Auftraggeber obliegt die Antragstellung für die Bauanschlüsse. (Strom und Wasser). Die Bereitstellung der Anschlüsse muss vor Beginn der Ausführung erfolgen. Der Auftragnehmer stellt auf seine Rechnung den Stromverteilerschrank . Die Verbrauchskosten übernimmt der Bauherr.

Die Stellung eines Baustellen – WC obliegt dem Auftragnehmer.

Abstecken (Auswinkeln) des Gebäudes und Anlegen der Höhen, erfolgt durch den Auftragnehmer in Absprache mit dem Bauherren.

Anfallender Bauschutt wird regelmäßig durch den Auftragnehmer abtransportiert und entsorgt.

Der AN stellt sicher dass die Baustelle täglich durch alle Gewerke in einem aufgeräumten und sauberen Zustand verlassen wird.

4. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, Gebäudeentwässerung

Brauchwasserinstallation erfolgt bis zur Bauseits gelieferter Wasseruhr (durch Wasserversorger).

Die Elektroinstallationen erfolgen bis zum Hausanschluss (HWR oder Technikraum).

Die Schmutzwasser-Grundleitung werden in KG- Druckrohr unter der Fundamentplatte nach DIN EN 752 / DIN 198 bis ca. 1,00 m außerhalb des Gebäudes verlegt. Die Abnahme erfolgt durch die zuständige Behörde.

Der Regenwasserabfluss erfolgt über die Fallrohre bis zum Standrohr.

Das Anschließen der Versorgungsleitungen an das Haus, obliegt dem Bauherren und ist nicht im Lieferumfang enthalten.

5. Erdbauarbeiten

Im Festpreis sind nachfolgende Leistungen enthalten :

- Abschieben des Mutterboden (Tiefe von ca. 30 cm) und des darunter befindlichen Erdreiches.
Lagerung des Mutterboden erfolgt auf dem Grundstück. Sollte der Boden abgefahren werden müssen, so sind die anfallenden Kosten, durch den Bauherren gesondert zu tragen.
- Einbau und Verdichtung eines geeigneten Füllmaterials, für die Erstellung der Tragschicht.
Die zulässige Bodenpressung wird mit mindestens 150 KN / qm angenommen.
- Einbau eines Feinsplitt für die Erstellung eines Planum auf dem das Bodenplattensystem gelagert wird.

6. Bodenplatte

Die Bodenplatte wird mit einem Bodenplattensystem des Herstellers STADUR, auf den vorher erstellten Tragschichten (siehe Erdbauarbeiten) aufgebaut.

Die Bewährung der Bodenplatte erfolgt nach Vorgaben der statischen Berechnung.

Die Bodenplatte wird im Bereich des Bodenplattensystems mit WU Beton C 25 / 30, Körnung 16 – 32 mm, betoniert.

Hinweis :

Abwasserleitungen werden vor der Erstellung der Bodenplatte, unterhalb in der Tragschicht, durch Fachbetrieb verlegt. Ein Fundament Erder wird in der Tragschicht unter dem Bodenplattensystem verlegt.

7. Gerüstbau

Der Aufbau, die Vorhaltung und die Demontage eines Baugerüsts, erfolgt umlaufend im Bereich der Außenwände um das Gebäude. Die Stellung des Gerüsts erfolgt entsprechend den Vorschriften der Bau BG, währen der Bauzeit.

8. Haus Erstellung

Ausführung Außenwände : (die Wandelemente wie beschrieben, kommen nur im Bereich der Außenwände zu tragen)

Die Herstellung und die Lieferung der Wandelemente erfolgt durch den Hersteller. Der Aufbau der Massivholz-Elemente auf der Baustelle, obliegt dem Auftragnehmer. Der Auftragnehmer ist für den fachgerechten Aufbau der Elemente verantwortlich. Die Elemente werden ausschließlich aus Fichten oder Kiefernholz, in Ausführung NSI (nicht Sichtqualität) erstellt. Eine Sichtqualität in der Oberfläche ist gegen Aufpreis lieferbar.

Erdgeschoss:

Die Außenwände des Erdgeschosses haben eine Rohbau Höhe von 2,75 m und werden als 5 Schichtplatten in einer Stärke von 100 mm, in nicht Sichtqualität (NSI) geliefert.

Ober- oder Dachgeschoss:

Die Außenwände des Ober- oder Dachgeschosses werden je nach Dachform, bis Oberkante Dachsparren, bzw. Unterkante Deckenbalken des Geschoss, ebenfalls als 5 Schichtplatten in einer Stärke von 100 mm, in nicht Sichtqualität geliefert.

Verankerung der Wandelemente:

Die Wandelemente des Erdgeschoss, werden direkt auf der Bodenplatte aufgesetzt und verankert. Die Wandelemente des Dachgeschosses, werden mit der Deckenkonstruktion verankert. Die Verankerung erfolgt nach den Vorgaben aus der statischen Berechnung.

Abdichtungen gegen eindringende Feuchtigkeit:

Im Bereich der Bodenplatte werden die Wände von Außen mit einer Abdichtung versehen. Die Abdichtung erfolgt mit einer Dichtbahn oder einer Dichtmasse, die in einer Höhe von 20 cm über der Bodenplatte erstellt.

Ausführung Erdgeschossdecke :

Die Standard Ausführung der Erdgeschossdecke erfolgt als Massivholzdecke. Die Deckenstärke wird gemäß den statischen Berechnungen erstellt.

Auf Wunsch kann die Ausführung der Erdgeschossdecke auch als Balkenlagendecke erfolgen.

Ausführung Dachkonstruktion :

Die Dachkonstruktion des Gebäudes, wird als zimmermannsmäßiger Abbund aus Bauschnittholz, KVH NSI (Konstruktionsvollholz Holzfeuchte 15 % +-3 %), entsprechend der statischen Berechnung erstellt.

Standard Aufbau der Dachkonstruktion : (Aufbau von Außen nach Innen)

- Dacheindeckung.
- Traglattung aus Latten S 10 technisch getrocknet, Maße der Latten 4 x 6 cm .
- Konterlattung aus Latten 4 x 6 cm technisch getrocknet.
- Unterdeckplatte aus Holzfaser, Produkt: Gutex, Multiplex Top, Dicke der Platte : 35 mm
- Dachsparren, gemäß der statischen Berechnung.
- Einbau eines Holzfaserdämmstoffes als Einblasdämmung, gemäß der EnEV aktueller Stand.
- Luftdichtung Innen, Einbau einer feuchtevariablen Dampfbremshahn. Sd- Wert 0,8 bis 60 m
- Unterkonstruktion für Gipskartonbeplankung, Sparschalung 24 x 70 mm
- Gipskartonplatte angebracht auf Unterkonstruktion, Dicke der Platten : 12,5 mm

Dämmen der Wandelemente:

Die Wandelemente werden von Außen durchgehend ohne Wärmebrücken, mit einer Holzfaserdämmstoff gedämmt.

Produkt: Gutex, Thermosafe homogen, Dämmstärke 160 mm

Im Bereich der Bodenplatte werden die ersten 20 cm der Wanddämmung, mit einer Perimeterdämmung zum Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit versehen. Die Perimeterdämmung hat die gleiche Stärke, wie die Dämmschicht aus Holzfaserdämmstoff.

9. Fassade

Als Fassaden bieten wir für unsere Häuser, Putz-, Klinker-, oder Holzfassaden an.

Putzfassade : Wie bei der Außenwanddämmung, wird hier als Putzträgerplatte eine Holzfaserplatte verwendet. Diese Platte erhält eine Armierung, sowie den Putz und einen Anstrich.

Klinkerfassade : Hier bieten wir hochwertige Markenverblendsteine wie Röben, Wienerberger oder andere an.

Holzfassaden : Bei den Holzfassaden werden Bretter mit einer Endbehandlung verwendet. Diese werden in bestimmten Verfahren mit einer Endbehandlung versehen. (Hersteller Moco, Ladenburger oder Häussermann)

10. Trockenbauarbeiten

Innenwände :

Die Innenwände der Geschosse werden als Holzrahmenbaukonstruktion erstellt. Das Ständerwerk besteht aus KVH (Konstruktionsvollholz Fichte), Maße der Hölzer 6 x 10 cm.

Die Dämmschicht wird zwischen den Ständer der Konstruktion eingebracht und besteht aus flexiblen Holzfaserdämmstoff. Produkt: Gutex, Thermo Flex, Dämmstärke 80 mm.

Jede Wandseite erhält eine Lage OSB Platten (OSB 3 oder OSB 4), Plattenstärke 15 mm . Diese Platte dient als Wandaussteifung und Befestigungsmöglichkeit.

Die Endverkleidung der Wandseiten erfolgt mit einer Gipskartonplatte (Stärke 12,5 mm).

Installationsebene Außenwände Innen : (auf Wunsch)

Die Installationsebene hat eine Stärke von ca. 6,5 cm . In dieser Ebene erfolgt die Verlegung der Elektroinstallation.

Hierzu wird auf die Wandkonstruktion, waagrecht eine Latte aus Konstruktionsvollholz (4 x 6 cm) angebracht. Zwischen den angebrachten Latten wird eine Dämmschicht (4 cm), aus Holzfaserdämmung, Produkt: Gutex, Thermo Flex eingebaut. Auf diese Verkleidung wird dann zusätzlich eine OSB Platte (Stärke 15 mm) aufgebracht. Die Endverkleidung der Wand erfolgt mit einer Gipskartonplatte (Stärke 12,5 mm).

Verkleidung der Erdgeschossdecke : (Wenn nicht sichtbare Decke)

Bei einer Massivholzdecke erhält die Erdgeschossdecke, unterhalb eine Gipskartonplatte, (Stärke 12,5 mm).

Bei einer Holzbalkenlage erfolgt die Verkleidung je nach Ausführung. Geschlossene oder sichtbare Balkendecke.

Aufbau Decke Dachgeschoss :

- Dämmschicht in Sparrenhöhe im Zwischensparren Bereich, Einblasdämmstoff Holzfaser, Produkt Gutex, Thermo Fibre
- Dampfbremse, Sd-Wert 0.8 – 60 m, Produkt Ampack, Variano.
Alle Wand- und Dachanschlüsse werden luftdicht hergestellt.
- Unterkonstruktion, Sparschalung, Holzart Fichte, Maße der Bretter 22 x 70 mm.
- Decken- oder Dachschrägen Verkleidung mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten.

11. Dacheindeckung und Klempnerarbeiten

Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen des Herstellers Nelskamp.

Form und Farbe der Dachziegel werden vor Beginn der Ausführung festgelegt.

Die Dachentwässerung erfolgt über Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzink oder aus Kupfer.

Sollten im Leistungsumfang Dachflächenfenster gewünscht werden, so bieten wir Fenster des Herstellers ROTO an.

12. Fensterelemente

Wir bieten Qualitätsfenster des Herstellers Rekord an. Standard Ausführung der Fensterelemente in Kunststoff.

Gegen Aufpreis sind auch Holz Fensterelemente lieferbar.

Alle Fensterelemente sind mit Rekord Sicherheitsverriegelung (Beschlag WK2) ausgestattet.

Weitere Sicherheitspakete sind gegen Aufpreis lieferbar.

Erläuterung zu Sicherheit 2 : WK 2 Beschlag, Stahlschließbleche mit Pilzkopfverriegelung, Sicherheitskipplager aus Stahl.

Die Fensterelemente sind mit einer 3 fach Verglasung (U – Wert 0,76 W / m² K) ausgestattet.

Sprossen und sonstige Ausführungen sind gegen Aufpreis lieferbar.

Fensterbänke Innen : Holz oder beschichtete Platten.

Fensterbänke Außen : Putz- und Holzfassade, Aluminium Fensterbänke.

Klinkerfassade Sohlbänke gemauert.

13. Haustür

Die Haustür des Herstellers Rekord. Ausführung mit Energiesparpaket (ESP 1,1 Uw = 1,1 W / m² K).

Sicherheitspaket WK 1 oder gegen Aufpreis WK 2.

Die Montage der Fenster- und Türelemente erfolgt mit Illbruck, Multifunktions – Dichtungsbändern.

14. Estricharbeiten

Die Verlegung des Estrich erfolgt als schwimmender Heizestrich , Estrichstärke d= 5-6 cm . Unterhalb des Estrich wird eine Wärme- bzw. Trittschalldämmung eingebracht. Die Verlegung der Fußbodenheizung erfolgt auf Noppenplatten.

Der Fußbodenaufbau im Erdgeschoss beträgt ca. 15 cm, im Dach- oder Obergeschoss ca. 15 cm.

Eine Feuchtigkeitsmessung und Protokollierung erfolgt durch den Auftragnehmer.

15. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation entspricht der DIN 18015, den VDE-Vorschriften, den Richtlinien des Deutschen Elektrohandwerks und den örtlichen Vorgaben der EVU 's. und umfasst alle Installationen komplett ab Zähler des Versorgungsunternehmens (Anschlusschrank im HWR), inkl. Fundament Erder und Potentialausgleich für die Bade- und Duschwannen.

Alle Leitungen werden in den Wänden und dem Fußboden (Rohdecke) verlegt. Die Installation erfolgt in der

Ausstattung der Hersteller GIRA oder Busch & Jäger. Alle Räume bzw. Zimmer und die Heizungsanlage sind separat abgesichert.

Bei Wärmepumpen Technik, Anschluss der Stromversorgung für die Wärmepumpe und Lüftungsanlage im Leistungsumfang enthalten.

Telefonanlage: Verteilung von Unterdose des Netzanbieters HWR-oder Technikraum.

Telefon- und Datenleitungen werden nur in Leerdosen verlegt.

Leuchtmittel und eine SAT Anlage, sind im Lieferumfang nicht enthalten.

Ausstattungsangaben werden in unseren Raumbüchern erstellt.

16. Heizungsanlage

Die Heizungsanlage entspricht den gesetzlichen Bestimmungen und umfasst alle Installationen, die Auslegung entspricht der wärmetechnischen Berechnung nach EnEV aktueller Stand.

Der Anschluss der Heizungsanlage erfolgt bis zur Versorgungsleitung des Energieversorgers.

Standard Ausführung: Luft-, Wasser-, Wärmepumpe

Anlagentechnik : Luft-, Wasser-, Wärmepumpe (Vertikal Verdampfer)

Hersteller: OCHSNER Wärmepumpentechnik

Produkt: Air 211 C Basic, Heizleistung 1,3 – 8,5 kW, Leistungszahl 3,7.

Die Ausführung der Rohrleitungen erfolgt in Kupferrohr oder in Mehrschichtverbundrohr. Die Rohrleitungen werden im Fußboden und den Wänden verlegt.

Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt über Raumthermostate, Anordnung in jedem Raum.

17. Lüftungsanlage zur Warmwasseraufbereitung

Standard Ausführung: Abluft / Wärmepumpe

Anlagentechnik: Abluft- Wärmepumpe (Raumlüftung und Warmwasseraufbereitung)

Hersteller: OCHSNER Wärmepumpentechnik

Produkt: 333 Genius, Schalldruckpegel im Abstand von 1m 49 dB(A), Einsatztemperatur -10/+40°C, max.

Wassertemperatur 65 °, Energieeffizienzklasse A

Die Anlage dient dem Luftaustausch (Gebäudelüftung) im Gebäude und wird zusätzlich zur Warmwasseraufbereitung genutzt. Der Luftaustausch im Gebäude erfolgt über raumseitig angeordnete Zuluftventile. Die Absaugung (nur in Feuchträumen wie Bad, Küche oder HWR) der verbrauchten Raumluft erfolgt über ein Rohrleitungssystem, welches in den Innenwänden angeordnet ist. Aus der verbrauchten Raumluft wird dann die Energie aus der Luft, über die Wärmepumpe entnommen und für die Warmwasseraufbereitung genutzt.

Bei diesem System nutzen sie zwei in einem. Sie haben Frischluft im Gebäude und bereiten Warmwasser damit auf.

Hinweis zur Anlage:

Das System ist wartungsfrei da keinerlei Filter in der Anlage vorhanden sind. Das Rohrleitungssystem zur Absaugung der Raumluft, hat im Gebäude eine max. Länge von 10 – 15 m. Die abgesaugt Raumluft wird direkt nach der Durchführung durch die Anlage, nach draußen befördert.

18. Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation entspricht den gesetzlichen Bestimmungen und umfasst alle Installationen komplett ab Zähler des Versorgungsunternehmens. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden aus Mehrschicht-Verbundrohr, ab Wasserzähler zu den einzelnen Sanitärobjekten und zur Warmwasseraufbereitung geführt, alle Rohrleitungen werden in den erforderlichen Querschnitten, entsprechend den Vorgaben des Gesetzgebers verlegt und isoliert.

Alle Abwasserleitungen werden in vorgeschriebener Ausführung von den jeweiligen Objekten auf dem kürzestem Weg zu den Fallsträngen bis zur Sammelleitung unter der Bodenplatte und zur SW- Anbindung geführt, die Entlüftung der Leitungen erfolgt über dem Dach.

Die Sanitärinstallation beinhaltet alle Unterputzkonstruktionen zur Aufnahme der Sanitärobjekte und der Armaturen sowie deren Endmontage, Drucktastengarnitur mit Spül-/ Stoppfunktion (Gäste Bad und Badezimmer).

Die Sanitärinstallation beinhaltet im Duschbereich jeweils den Einbau einer Duschrinne die bodentief angeordnet ist. Somit wird der Bodenbereich in den Duschen grundsätzlich in gefliester Ausführung erstellt.

Sanitärobjekte : Vigour, Villeroy & Boch oder gleichwertig

Armaturen : Vigour, Grohe oder gleichwertig

zusätzliche Installationen :

Ausstattung HWR :
- Frostsichere Außenzapfstelle.
- Waschmaschinenanschluss mit Auslaufventil
- Zu- und Ablauf für Ausgussbecken auf Wunsch gegen Aufpreis lieferbar.

Ausstattung Küche :
- Kalt- und Warmwasseranschluss für Spüle.
- Vorbereitung Geschirrspülmaschinenanschluss.

19. Fliesenarbeiten

Bodenfliesen kommen laut Baubeschreibung in den Räumen Badezimmer, WC, HWR, Diele und Küche zur Ausführung. Fliesen gewählt: Keramik oder Feinsteinfliesen, Verlegung in Dünnbettmörtel.

Abmessungen der Fliesen bis 60 x 60 cm. Sollten größere Formate zur Ausführung kommen, so entstehen Mehrkosten bei der Verlegung.

Sockelfliesen: Sockel gemäß der Hersteller oder Sockel aus Fliesenmaterial geschnitten.

Materialpreis Bodenfliesen : 30,00 € / qm Brutto

Wandfliesen kommen laut Baubeschreibung in den Räumen Badezimmer, WC, und Küche (wenn Fliesenschild) zur Ausführung.

Fliesen gewählt : Keramik- oder Feinsteinfliesen, Ansetzen in Dünnbettmörtel.

Verfliesung erfolgt im Bereich der Waschtische und WC ca. 1,20 m Höhe, im Bereich der Dusche ca. 2,00 m Höhe und im Bereich der Badewanne.

Eine Abdichtung gegen eindringende Feuchtigkeit im Bereich der Bäder, erfolgt auf den Böden und im Duschbereich an Wand und Boden.

Alle Anschlussfugen werden dauerelastischer Versiegelt. (Hinweis dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen !)

Materialpreis Wandfliesen : 28,00 € / qm Brutto

20. Malerarbeiten

Die Verspachtelung sämtlicher Gipskartonplatten erfolgt mit Spachtelmasse (Kunststoff- und Faserverstärkt), in Ausführung Qualität Stufe Q 3.

Das Schließen aller Fugen und Anschlüsse im Wand und Deckenbereich, erfolgt mit streichfähigem Acryl.

Alle gespachtelten Wand- und Deckenflächen werden mit einem Anstrichvlies tapeziert. Die tapezierte Flächen erhalten im Anschluss einen Grund- und einen Deckanstrich, in Farbe weiß.

Alle sichtbaren Holzteile an den Dachüberständen im Außenbereich, erhalten einen Grundierungs- und Endanstrich. Farben : weiß oder farblos

21. Bodenbeläge

Bodenbeläge wie Dielen, Parkett, Laminat, Vinyl oder Teppich, inkl. Der Verlegung sind gemäß der Ausführung, im Lieferumfang enthalten und werden gesondert aufgeführt.

22. Innentüren

Ausführung in entsprechender Planung als oberflächenfertige Röhrenspan-Türblätter mit Holz- Umfassungszargen und Gummilippendichtung, innenliegender Profilierung. Hersteller : Garant Türen

Rohbaulichtmaß 2,2 m, Rohbaubreite 90 cm.

Preisannahme für Türblatt und Zarge : 200,00 Euro / Stück (Brutto)

Preisannahme für Drückergarnitur (Ausführung Hoppe) : 25,00 Euro / Stück (Brutto)

23. Treppe :

Ausführung als gerade oder 1/2 gewendelte Massivholztreppe in Buche, mit Handlauf und Brüstungsgeländer. Treppenlage mit geprüfter Typenstatik. Ausführung als offene oder geschlossene Treppen mit Stufenabhängung am freitragenden Innenhandlauf. Andere Holzarten gegen Aufpreis lieferbar.

24. Schornstein :

Edelstahlabgasrohr :

Rohrführung außerhalb des Gebäudes. Rohrdurchmesser nach Vorgaben des örtlichen Schornsteinfeger.

Leichtbauschornstein:

Dreischaliger Luft Abgas Leichtbauschornstein in F 90. Versorgung der Feuerstätte mit Frischluft durch Ringspalt zwischen Abgasrohr und Vermiculite Schacht. Die vorgewärmte Verbrennungsluft sorgt für einen besseren Abbrand des Brennstoffes in der Feuerstätte und spart somit Energie. Ferner werden Öffnungen ins Freie zur Frischluftversorgung der Feuerstätte vermieden. Die Gebäudehülle bleibt unbeschädigt.