WOHNEN AM LIMESFELD
Zwei Orte. Ein Zuhause.
Leben zwischen Mannheim und Heidelberg.

Story

Zwischen Mannheim und Heidelberg, entsteht ein neues Stück Heimat:

Acht moderne Reihenhäuser am Limesfeld.

Ein Ort, der verbindet – geografisch, historisch und emotional.

- Mittendrin zu Hause -

Das Besondere an diesem Grundstück ist seine Lage:
Es liegt genau auf der ehemaligen Grenzlinie zwischen Friedrichsfeld und Neu-Edingen. Zwei Ortsteile, die über Jahrzehnte gewachsen sind – jeder mit eigener Geschichte, eigener Identität und eigenem Charakter. Heute werden beide gemeinsam unter dem Dach der Gemeinde Edingen-Neckarhausen verwaltet und bilden eine Einheit, die sich aus ihrer Vielfalt speist.

Und genau dort, wo diese beiden Welten einst getrennt waren, entsteht jetzt ein Ort, der sie sichtbar zusammenführt.

„Zwei Orte. Ein Zuhause."

Dieser Gedanke prägt das neue Quartier. Es entsteht ein Zuhause für alle, die zwischen den beiden großen Städten der Region leben möchten, ohne sich entscheiden zu müssen – zwischen urbaner Nähe und ruhiger Wohnlage, zwischen Mannheim und Heidelberg, zwischen zwei gewachsenen Ortsteilen, die nun symbolisch miteinander verbunden werden.

Die Architektur der acht Reihenhäuser fügt sich harmonisch in die gewachsene Struktur ein. Moderne Formen, klare Linien und hochwertige Materialien schaffen einen Ort, der zeitlos wirkt, ohne sich aufzudrängen. Durchdachte Grundrisse bieten Raum für Familien, Paare und Menschen, die ein Zuhause suchen, das sowohl Rückzug als auch Verbindungen ermöglicht.

Das **Limesfeld** erzählt dabei seine ganz eigene Geschichte: nicht vom römischen Reich, sondern von einer **Grenzlinie**, die einst trennte und heute verbindet. Ein Name, der an die historische Struktur der Ortsteile erinnert und gleichzeitig die Idee eines neuen, gemeinsamen Wohngefühls trägt.

Hier entsteht ein Zuhause, das weder Friedrichsfeld noch Neu-Edingen exklusive gehört – sondern beiden.

Ein Ort, der die Grenze nicht betont, sondern **überwindet**.

Ein Ort, an dem man nicht nur wohnt, sondern **ankommt**.

Willkommen am Limesfeld.
Willkommen Daheim zwischen Mannheim und Heidelberg.

Die AMB Massivhaus GmbH & Co.KG baut gemäß folgender Bau- und Leistungsbeschreibung.
Bei dem Bauvorhaben in Edingen-Neckarhausen handelt es sich um 8 Reihenhäuser.

Die Häuser werden real geteilt und erhalten jeweils eigene Grundstücke.

Nachhaltig. Effizient. Zukunftssicher.

Die modernen Reihenhäuser werden nach dem anspruchsvollen Standard „Klimafreundliches Wohngebäude – Effizienzhaus 40“ (KfW EH40) realisiert und vereinen zeitgemäße Architektur mit maximaler Energieeffizienz.

Durch die hochwertige Gebäudehülle und innovative Haustechnik erreichen die Häuser einen besonders niedrigen Energieverbrauch – deutlich unter den gesetzlichen Anforderungen. Dies garantiert nicht nur dauerhaft geringe Betriebskosten, sondern auch ein angenehmes, behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Die Energieversorgung erfolgt konsequent auf Basis erneuerbarer Energien, wodurch die Gebäude einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten und gleichzeitig unabhängig von fossilen Energieträgern sind.

Für die zukünftigen Eigentümer bedeutet das:

- spürbar reduzierte Energiekosten
- hohe Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit
- attraktive Fördermöglichkeiten und Finanzierungsvorteile
- langfristige Wertstabilität der Immobilie

Diese Kombination aus moderner Bauweise, ökologischer Verantwortung und wirtschaftlichen Vorteilen macht die Reihenhäuser zu einer idealen Investition in die Zukunft.

Im Rahmen des Bauvorhabens werden die Reihenhäuser real geteilt und jeweils auf eigenständigen Grundstücken errichtet.

Die Reihenendhäuser verfügen jeweils über einen Stellplatz direkt neben dem Gebäude auf dem eigenen Grundstück. Für die Mittelhäuser werden entlang der Main-Neckar-Bahn-Straße insgesamt vier befestigte Stellplätze hergestellt. Die Zuteilung der Stellplätze erfolgt im Zuge der Vermarktung.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Garagenstellplätze in einer Sammelgarage zu erwerben bzw. anzumieten. Die Kosten für die Nutzung der Garagen sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung und werden gesondert vereinbart.

Bei der Kalkulation des Hauspreises gehen wir davon aus, dass im Boden keine versteckten Hindernisse angetroffen werden und die Untersuchungen bei der Kampfmittelbeseitigung erfolgt sind.
Diese Leistung ist nicht enthalten.
Bei den Erdarbeiten wird vorausgesetzt, dass die Klassen 3 bis 5 nach DIN 18300 anstehen und der Baugrund eine erforderliche Gründungslast von 200kN/m² zulässt.
Ebenfalls haben wir in unserer Leistung keine Beseitigung bzw. Entsorgung von eventuell kontaminiertem Bodenmaterial eingerechnet.

Eventuell erforderliche Sondergründungsmaßnahmen sind in unserem Angebotspreis nicht enthalten.
Bei der Versorgung der Häuser mit Wasser, Strom und Telekommunikation beginnt die Leistung ab Übergabepunkt im jeweiligen Haus.

Vor dem Baubeginn

1. Planung

Alle in der nachfolgenden Baubeschreibung festgelegten Arbeiten werden von regionalen Handwerkern ausgeführt.
Für den Bau Ihres Eigenheimes steht Ihnen von Anfang an ein erfahrenes Bauteam als fester Ansprechpartner zur Seite, welches Sie bis zur Schlüsselübergabe begleiten wird.

In der Leistung des Auftragnehmers sind enthalten:

1.1 Baugrunderkundung

Vom Auftragnehmer wird vor Baubeginn eine geologische Baugrunduntersuchung, ebenso wie eine Bodenanalyse nach LAGA zur Verfügung gestellt. Diese ist im Festpreis enthalten.

1.2 Baugesuch

Erstellung einer Eingabeplanung M 1:100 (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, alle nach Landesbauordnung notwendigen Flächen- und Raumberechnungen) in Abstimmung mit der Baubehörde.
Die behördlichen Prüf- und Genehmigungskosten sind nicht im Festpreis enthalten.

1.3 Entwässerungsgesuch

Für die geplante Entwässerungsanlage wird ein Entwässerungsgesuch gemäß den örtlichen Vorschriften bei der zuständigen Behörde eingereicht. Die Genehmigungsplanung umfasst alle erforderlichen Unterlagen, Nachweise sowie die Darstellung der Entwässerung im Mischsystem bis zum Übergabepunkt.

1.4 Statik

Ausarbeitung der Statik, statische Berechnung und Konstruktionspläne (soweit erforderlich).

1.5 Werkpläne

Erstellen der Werkpläne und evtl. erforderlichen Detailzeichnungen mit Maß- und Konstruktionsangaben im Maßstab 1:50.
Weiterhin wird eine Berechnung und Auslegung für die Gewerke Heizung, Fußbodenheizung und Lüftung erstellt.

2. Baubeginn

2.1. Bauleitung und Fremdüberwachung durch Baugutachter

Durch den Bauleiter werden sämtliche Gewerke und Termine der vertraglich vereinbarten Leistungen koordiniert und die fachmännische Ausführung der Handwerksarbeiten bis zur Übergabe überwacht.

2.2. Baustelleneinrichtung

Der Einsatz eines Baukrans, die notwendigen Werkzeuge und Gerüste, sowie Baustellen WC werden organisiert und sind im Festpreis inbegriffen. Baustrom- und Bauwasseranschluss muss auf dem Grundstück vorhanden sein. Verbrauchskosten sind während der gesamten Baumaßnahme im Festpreis enthalten.

2.3. Leistungen der Sicherheits- und Gesundheitskoordination

Die Leistung der Sicherheits- und Gesundheitskoordination wird durch den AN bestellt.

3. Unterkellerung

3.1 Erdarbeiten

Mutterboden wird bis zu einer Stärke von 30 cm abgetragen. Nach dem Mutterbodenabtrag erfolgt der Aushub der Baugrube bis zu einer Tiefe von ca. 2,50m. Der Bodenaushub verbleibt auf dem Grundstück. Auffüllen der Arbeitsräume und des Geländes bis zur Unterkante der Terrassenbeläge, Abfuhr des überschüssigen Materials.

3.2 Entwässerungsarbeiten

Die Abwasserleitungen aus dem Erdgeschoss werden über Fallrohre bis unterhalb der Kellerdecke geführt und zusammengefasst. Für die Entwässerung sind in der Kelleraußenwand bis zu 2 druckwasserdichte Wanddurchführungen Ø 100 (drückendes Wasser) vorgesehen, durch die die Abwasserleitungen auf dem kürzesten Weg bis zum Kontrollschacht und an die Anschlüsse des örtlichen Kanalnetzes angeschlossen werden. Die Leerrohre (Lastfall drückendes Wasser) für die Medienzuführung werden im Bereich des Hausanschlussraumes durch die Kelleraußenwände geführt. Eine Hebeanlage für das Abwasser ist nicht vereinbart.

3.3 Erdungsanlage
Im Hauswirtschaftsraum wird ein Ringerder (Edelstahl oder gleichwertig) inkl. zweier Anschlussfahnen aus Edelstahl ausgeführt. In der Kelleraußenwand werden Erdungsfestpunkte für den Erdungsanschluss eingebaut. Über die Anschlussfahnen wird der Ringerder mit dem Funktionspotenzialausgleichsleiter in der Kellerbodenplatte verbunden.

3.4 Bodenplatte
Die Wärmedämmung unter der Bodenplatte wird mit mindestens 12cm Perimeterdämmung gemäß den Anforderungen eines Effizienzhauses 40“(KfW EH40) ausgeführt.

Die Bodenplatte wird aus Beton in C25/30 hergestellt. Die Dicke der Bodenplatte beträgt ca. 25 cm. Die erforderliche Bewehrung, sowie die Anschlussbewehrung für die Kelleraußenwände erfolgen gemäß statischer Berechnung. Auf der Bodenplatte wird eine Trennlage aus PE- Folie vorgesehen.

3.5 Kelleraußenwände
Die Kelleraußenwände werden aus Beton in C25/30 hergestellt, Wanddicke ca. 24cm. Die erforderliche Bewehrung für die Kelleraußenwände erfolgt gemäß statischer Berechnung.
Um den kompletten Keller wird eine Perimeterdämmung, WLG gemäß den Anforderungen eines Effizienzhauses 40“(KfW EH40) ausgeführt.

3.6 Kellerinnenwände
Die Kellerinnenwände werden aus Porenbeton-Plansteinen in den erforderlichen Wandstärken ausgeführt.

3.7 Kellerraumhöhe
Die lichte Rohbauhöhe beträgt ca. 2,27m.
Achtung! Die lichte Raumhöhe verringert sich um das Maß des Fußbodenaufbaus.

3.8 Fußboden:
Der Fußboden wird als schwimmender Estrich auf einer Wärmedämmschicht ausgeführt.
Der Aufbau ergibt sich folgend:

- ca. 80 mm Wärmedämmung (PS-Hartschaum, WLG 035)
- 1 Lage PE-Folie
- ca. 45 mm Zementestrich

3.9 Kellerdecke
Die Kellerdecke wird als Großflächendecke in C20/25, Dicke ca. 18 cm - 22 cm gemäß Statik hergestellt.

3.10 Innenputz
Die Innenwandflächen im Kellervorraum sind schalungsglatt ausgeführt, und werden gemäß Bau-, Leistungsbeschreibung verputzt
Die Innenwände der Kellerräume bleiben unbehandelt.
Die Anschlüsse an die Geschossdecke erhalten im Bereich des Kellervorraumes einen Kellenschnitt. Die Deckenflächen der Geschossdecke sind schalungsglatt ausgeführt

3.11 Abdichtung für den Lastfall drückendes Wasser oder gleichwertig nach Wahl des AN
Der verwendete wasserundurchlässige Beton zur Herstellung der Außenwände und der Bodenplatte bildet die Flächenabdichtung gemäß WU- Richtlinie. Die druckwasserdichten Wanddurchführungen für die Entwässerung werden gegen den Lastfall drückendes Wasser abgedichtet.
Die systembedingten Fugen werden im erdangefüllten Bereich mit einer außenliegenden Fugenabdichtung (zb. ADICON LAMIN DS nach DIN 18533 W2.1-E oder gleichwertig) ausgeführt. Die Abdichtung wird im erdangefüllten Bereich mit einem Anfüllschutz versehen.
Bei dem Lastfall drückendes Wasser liegt der langjährig ermittelte Bemessungswasserstand weniger als 0,30 m unter der Unterkante der Bauwerkssohle. Der Keller darf bis maximal 0,80 m gemessen von der Unterkante der Bodenplatte im drückenden Wasser stehen.
Liegt der Bemessungswasserstand höher als 0,80 m über der Unterkante der Bodenplatte können zusätzliche Maßnahmen z. B. druckwasserdichte Lichtschächte und Lichthöfe, Auftriebssicherung, Bodenplattenverstärkung, Betonzusätze bei aggressiven Wässern erforderlich werden.
Der Auftragnehmer hat gegen den Auftraggeber einen Anspruch auf Vergütung der (hieraus bedingten) Mehraufwendungen.
Das Kellerbauwerk wird gemäß WU- Richtlinie in Nutzungsklasse RN2-E und Wassereinwirkungsklasse W2.1–E ausgeführt.

3.12 Kellerfenster
Die Kellerfenster werden aus weißen Mehrkammer- Kunststoff- Profilen mit Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung und Dreh-Kipp-Beschlag ausgeführt. Die Kellerfenster werden eingeschäumt und an der Innenseite mit einem Dichtvlies eingebaut. Als Außenfensterbänke werden witterungsbeständige eloxierte Aluminiumfensterbänke vorgesehen.

Die Innenfensterbänke im Kellervorraum (wenn ein Fenster vorhanden ist) werden aus unempfindlichen Werzalit mit marmorierter Oberfläche ausgeführt. Pro Fenster wird je ein nicht druckwasserdichter PVC-Lichtschacht b/h/t 100x100x40cm inkl. Rost begehbar ohne Aufstockelement verbaut.

3.13 Kellertreppe
Die Kellertreppe wird als Treppenanlage in einer offenen Bauweise gemäß Bauleistungsbeschreibung ausgeführt.

3.14 Innentüren
Im Kellervorraum wird eine Innentüre als Klimaklasse III zur Abgrenzung des beheizten vom unbeheizten Bereich ausgeführt.

3.15 Elektroinstallation
Jeder Kellerraum einschließlich Vorraum erhält einen Deckenauslass, sowie eine Steckdose und einen Schalter eines Markenherstellers, Farbe Weiß bzw. cremeweiß.-Die Installation im Kellervorraum erfolgt unter Putz, in den übrigen Kellerräumen als Aufputzinstallation.

3.16 Heizungsinstallation
Im Kellervorraum wird ein fertig lackierter Flachheizkörper montiert. Der Heizkörper ist mit einem Thermostatregelventil ausgestattet.

4. Außen- und Innenwände EG/OG/DG

Alle Außenwände werden in der Stärke 24 cm massiv mit Porenbeton-Plansteinen PP 2 gebaut. Darauf wird eine Perimeterdämmung, 20cm WLG 35 gemäß den Anforderungen eines Effizienzhaus 40“(KfW EH40) aufgebracht.
Die tragenden und nichtragenden Zwischenwände werden in einer Stärke gemäß Zeichnung massiv mit Porenbeton-Plansteinen erstellt.
Bei den Reihenhäusern werden die zweischaligen Haustrennwände aus Kalksandstein (RDK=1,8) in einer Stärke von 17,5 cm inkl. einer Trennfuge hergestellt.

4.1 Vorsatzschalen/Abkofferungen
Die gesamten Abkofferungen und Vorsatzschalen im Haus zur Verkleidung z. B. von Fallleitungen Abwasser oder Sanitärinstallation werden in Trockenbauweise einfach beplankt errichtet und tapezierfähig in Q3 verspachtelt, wo nicht gefliest wird.

4.2 Geschossdecken und Raumhöhen
Die Decken über den Geschossen werden als Stahlbetonfertigteildecken mit Aufbeton ausgeführt (Elementdecken). Aufgrund der statischen Anforderung können die Deckenstärken geringfügig variieren.
Die Unterseite der Decken ist schalungsglatt und Stoßfugen werden tapezierfähig in Q3 verspachtelt.
Die mineralische Wärmedämmung gemäß den Anforderungen eines Effizienzhauses 40“(KfW EH40) ausgeführt. Diese wird durch eine Dampfbremse gegen Feuchtigkeit geschützt.
Die Rohbauhöhen sowie die lichten Raumhöhen der einzelnen Geschosse sind den beigefügten Planzeichnungen zu entnehmen.

4.3 Dachkonstruktion und Dacheindeckung
Die Dachkonstruktion wird aus Konstruktionsvollholz hergestellt und mit allen erforderlichen Verbindungsmitteln fachgerecht aufgerichtet mit einer Dachneigung von 7°ausgeführt. Die Holzabmessungen ergeben sich aus den statischen Erfordernissen. Das Dach wird als “Nicer X Solardach” wie folgt ausgeführt: Die Unterkonstruktion wird mit einer Vollholzschalung als regensicheres Unterdach Klasse 2 ausgeführt. Die Ziegeleindeckung wird durch 21 PV-Module M400-HC 120b- RC GG Nicer X mit einer PV-Generatorleistung von 8,40 kWp, welche flächenbündig auf Vertikalträgern, die auf die Dachlattung verschraubt werden, ersetzt. Die Module werden auf den Vertikalträgern mittels Snap-Lock Mechanismus fixiert.
Das Dach wird zum OG offen ausgeführt. Die Dampfsperre, Dämmung und Verkleidung wird von der Traufe zum First ausgeführt.

4.4 Dachterrasse
Auf der massiven Betondecke wird eine Dachterrasse mit innenliegender Entwässerung und Attika wie folgt ausgeführt:
Es folgt die Dampfsperre und eine Gefälledämmung der WLG und Stärke nach den Anforderungen eines Effizienzhauses 40“(KfW EH40).
Diese, als auch die Abdichtung erstrecken sich über alle Dachterrassen. Die obere Abdichtung wird als Kunststoffbahnenabdichtung ausgeführt.
Die Entwässerung erfolgt über einen Speier direkt in einen Wasserfangkasten (Hersteller Rheinzink oder gleichwertig des Auftragnehmers).
Im Festpreis enthalten sind alle für die Leistung erforderlichen Formstücke und Regenfallrohre. Die umschließende ca. 1,20 m hohe Attika ist aus Porenbetonsteinen, 17,5cm, und einem Ringanker aus Beton ausgeführt und gemäß Bau-, Leistungsbeschreibung verputzt. Die Attika erhält eine obere Abdeckung aus Titanzinkblech. Die Sichtschutzwände, 1,80m x 3,45m, werden aus ca. 4cm starker Fichte in Sichtoptik auf Aluminium Profilen angebracht.

5. Gebäudeaußenhülle

5.1 Spenglerarbeiten
Die Dachrinnen, Regenfallrohre und Formstücke werden aus witterungsbeständigem Titanzink-Blech gefertigt. Der Anschluss der Regenfallrohre und die Verlegung der Entwässerungsleitungen, sowie der Grundleitungen, die außerhalb des Gebäudes verlaufen, werden ausgeführt.

5.2 Gipser-/ Putzarbeiten
An Kanten und Ecken werden zunächst erforderliche Eckschienen angebracht. Alle Außen- und massiven Innenwände im EG/OG bzw. DG werden mit einem einlagigen, glatten Innenputz in der Qualitätsstufe Q3 erstellt.

Der Außenputz besteht aus einem Kalkzement Leichtputz, sowie einem Silikon verstärkten Oberputz mit einer Körnung von 2-3-mm. An den erforderlichen Stellen (z.B. Deckenrand, Rollladenkästen) wird im Fassadenbereich eine Gewebespachtelung eingearbeitet. Der Farbton für den einfarbigen Außenputz wird vor Baubeginn festgelegt (Weiß und gedeckte Farben mit einem Hellbezugswert von max. 64%).
Bis 30 cm Höhe wird am gesamten Haus außen ein Sockelputz zum Schutz gegen Feuchtigkeit aus dem Boden und durch Spritzwasser angebracht. Der Sockelputz erhält eine Abdichtung bis 5 cm über Oberkante geplantes Gelände.
Das EG wird gemäß der Ansichten Nord-Ost zurückgesetzt und mit einem grauen Besenputz versehen. Gemäß den Ansichten Nord-West und Süd-Ost wird lediglich der Besenputz in Grau ausgeführt.

5.3 Fenster und Fenstertüren
Es werden außen anthrazit und innen weiße Kunststofffenster mit Mehrkammerprofilen (KBE 88 MD, Marke Kebotherm oder gleichwertig) und einer drei Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Uw-Wert nach DIN EN 10077-1: 0.89 W/m²K) eingebaut.
Alle Fenster und Fenstertüren werden mit Anschlagdichtung und Einhandbeschlägen geliefert. Die Montage erfolgt nach DIN 4108 Teil 7 (RAL-Richtlinie). Die Fenster werden eingeschäumt und sind an der Innenseite zusätzlich mit einem Dichtvlies versehen.
Bei den Fenstertüren im Obergeschoss wird die Absturzsicherung als französischer Balkon (Ober- und Untergurt; senkrechte Geländerfüllung aus Rundeisen mit aufgesetztem Handlauf, aus verzinktem Stahlrundrohr) ausgeführt.
Bei den Fenstern in Bad und WC wird die Verglasung in Satinato ausgeführt. Größe und Anordnung der Fenster entnehmen Sie den beigefügten Plänen.

5.4 Fensterbänke / Rollläden
Außen bestehen die Außenfensterbänke aus witterungsbeständigem Aluminium weiß lackiert.
Innen werden Fensterbänke aus Naturstein (Rosa Beta, Serizzo) eingebaut bzw. in den Bädern gefliest.
Die bodentiefen Erdgeschoss-Fenstertüren erhalten eine steinerne Außensohlbank (Rosa Beta, Serizzo).
Es werden Aufsatzrollläden der Marke Beck+Heun, ROKA-TOP® mit einem Verschlussdeckel montiert. Für mehr Dämmung und ansprechende Optik sorgt ein am Seitenteil befestigtes PVC-Laibungsmodul mit integriertem Schaumstoffblock. Dieser schmiegt sich beim Verschließen des Kastens an den Verschlussdeckel an und dichtet die Einbaufuge ab. Der Panzer besteht aus Kunststoff in der Farbe Grau. Die Bedienung der Rollläden erfolgt mittels Kurbel.

5.5 Haustürelement
Die Eingangstür Ihres Hauses ist aus anthrazitfarbenem Mehrkammer-Kunststoff gefertigt und wird mit einem Profilzylinder inklusive drei Schlüsseln geliefert.
Die Türfüllungen enthalten einen außermittigen Lichtausschnitt mit 2-fach Wärmeschutzverglasung aus Satinato.
Die Haustür wird mit einem Edelstahlgriff mit einer Länge von 400 mm, sowie einer ovalen Zylinder-Rosette geliefert. Die Haustür besitzt eine 3-fach Hakenverriegelung und wird mit einem Profilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion, sowie 3 Schlüsseln ausgestattet.
Die Haustür wird ebenfalls wie die Fenster nicht nur eingeschäumt, sondern auf der Innenseite mit einem Dichtvlies versehen.
Das Vordach wird als Pultvordach 104cm x 98 cm (B x L) aus einer 10mm Polycarbonat klaren Hohlkammerplatte auf einer Wandhalterung aus pulverbeschichtetem Stahl mit Alu-Profilrahmen ausgeführt.
Briefkasten, Außenleuchte und Hausnummer sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

6. Innenausbau

6.1 Estrich
Der Estrichaufbau der Wohnräume wird mit einem schwimmenden Estrich nach DIN ausgeführt. Dieser wird im Erdgeschoss, Obergeschoss und im Dachgeschoss auf einer Wärmedämmung, sowie einer PE-Folie aus Wärme- bzw. Trittschalldämmung verlegt.

Folgende Aufbauten sind vorgesehen:

Erdgeschoss: ca. 85 mm Wärmedämmung (PS-Hartschaum, WLG 035,) PE - Folie ca. 45 mm Zementestrich.

Ober- und Dachgeschoss: ca. 40 mm Trittschalldämmung (PS-Hartschaum), PE Folie ca. 45 mm Zementestrich.

Wenn sich höhere Anforderungen an Wärme- bzw. Trittschallschutz ergeben, so werden diese nach DIN angepasst.

6.2 Fliesen
Alle Wand- und Bodenfliesen in Bädern und Toiletten werden mit frei wählbaren Fliesen bis zu einem Materialpreis von 30,00 Euro pro m² (inkl. MwSt.) gefliest.
Das Fliesen im Bad erfolgt bis zu einer Höhe von 1,20 m, im Duschbereich deckenhoch.
Das Fliesen im Gäste-WC erfolgt an den Wänden bis zu einer Höhe von 1,20m. Die zu verarbeitenden Fliesen haben eine Kantenlänge von 30 cm x 60 cm. Die Fußböden in der Küche und Diele im EG werden mit Fliesen zum gleichen Materialpreis gefliest.
Die Fugen zwischen Wand- und Bodenfliesen werden elastisch versiegelt, unterliegen als Wartungsfugen aber nicht der Gewährleistung.

6.3 Bodenbelag
Sämtliche Wohn- und Schlafräume erhalten einen bis zu 14 mm starken Belag aus Eiche Super Rustikal oder Eiche Akropolis geölt (Parkett (14mm x 1900mm x 190mm) zu einem Materialpreis von 45,00 Euro pro m² (inkl. MwSt). Die Sockelleisten werden in Weiß 15mm x 60mm ausgeführt.

6.4 Treppe
Die Zweiholmtreppe wird in offener Bauweise, Hersteller Stadler erstellt.
Die Stufen bestehen aus massivem Buchenholz, endbehandelt, stabverleimt ca.40mm stark mit schalldämmender Unterlage zwischen Stahlunterkonstruktion und Fertigstufen. Die Unterkonstruktion wird aus Rechteckrohr 60/40 mm, 80/40 mm oder nach statischen Erfordernissen erstellt.
Das Steig-, Abschlussgeländer besteht aus einem linear mitlaufenden Ober- und Untergurt mitlaufend mit senkrechten Füllstäben inklusive Handlauf. Die Unterkonstruktion und das Geländer sind mit einer Rostschutzvorbehandlung versehen und schwarz lackiert. Bei der Montage der Unterkonstruktion werden leihweise Baustufen angebracht, so dass diese sofort als Bautreppe zu benutzen ist.

6.5 Innentüren
Die Innentüren in der Farbe Weiß (Hersteller Lebo oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers) sind aus Röhrenspanplattentüren mit CPL-Oberfläche und Holzumfassungszarge gefertigt und werden als Flügeltüre mit zwei Türbändern, einem Buntbartschloss, einem Schlüssel und einer Edelstahl Drücker-Garnitur als verschraubte Rosettengarnitur versehen. Die Drückergarnituren der Bäder und WCs sind als Badrosettengarnitur vorgesehen.

7. Haustechnik

Allgemeines
Mess-, Regel- oder Übergabeeinrichtungen innerhalb oder außerhalb des Gebäudes sind nicht Leistungen des Auftragnehmers. Die Installationsarbeiten beginnen nach dem Zähler des Versorgers. Es wird ein DIN-DVGW geprüfter Wasserfilter aus Rotguss eingebaut. Sollten durch die Versorgungsunternehmen oder die örtlichen Gegebenheiten der Einbau eines Druckminderers oder zusätzlicher Sammeleinrichtungen erforderlich sein, so sind diese Kosten vom Auftraggeber zu tragen.

7.1 Heizungsanlage
Das Haus wird mit einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Hersteller Daikin ausgestattet. Das Innengerät befindet sich im Kellerraum.
Nachfolgend beschrieben ist das System DAIKIN Altherma 4H ECH2O 504
für Warmwasser und Heizung. Als Energiequelle dient ein Außenluft Split- System bestehend aus einem Außengerät und einer Inneneinheit mit integriertem Warmwasserspeicher.
Merkmale:
- natürliches Kältemittel R 290
- Vorlauftemperaturen bis 75°
- Nenn-Heizleistung 6 bis 8KW gemäß Heizlastberechnung
- leistungsmodulierender Betrieb/Inverter Technologie

- hygienischer Warmwasserspeicher
- Gesamtspeicherinhalt 500 L, Brauchwasserinhalt 36,2 L
- Trennung von Speicherwasser und Trinkwasser
- Korrosionsfrei
- komplette Steuer- und Regelausrüstung
- Elektroheizstab/Innengerät zur Spitzenlastabdeckung

Standort Außengerät:
Befestigung des Außengerätes Blockstufen im Bereich des
Hausanschlussraumes Gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird ein, für Verrechnungszwecke zugelassener, geeichter Elektrozähler vorgesehen.

7.2 Fußbodenheizung
Warmwasser-Fußbodenheizung nach Wahl des Auftragnehmers entsprechend mit Kunststoffverrohrung auf Trägerplatte und Aufwandraumregelung. Es wird pro Wohnraum (außer Abstellraum und Hauswirtschaftsraum) mindestens ein Fußbodenheizkreis geliefert und montiert. Es wird ein Zementestrich Septima+ oder gleichwertig eingebaut (nach Wahl des Auftragnehmers). Der Heizkreisverteiler wird unter Putz verbaut.

Hinweis: Die Fußbodenheizung wird nicht in /unter den Duschen, sowie unter den Badewannen verlegt. Zusätzlich wird je Bad ein elektrischer Handtuch-Heizkörper eines Markenherstellers (Größe nach Wärmebedarfsberechnung) mit horizontal in Gruppen angeordneten geschwungenen Rundrohren, Farbe Weiß, eingebaut.

7.3 Lüftungsanlage
Unsere Häuser werden mit einer kontrollierten dezentralen Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, dem laibungsintegrierten System AIRFOX® ausgestattet.
Das Lüftungssystem AIRFOX® ist ein hocheffizientes dezentrales Einzelraum-Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung nach dem Prinzip des reversierenden Luftstroms.
Betrieb im Sommerluftmodus oder Abluftmodus ohne Wärmerückgewinnung möglich.
Der Wärmerückgewinnungsgrad von bis zu 91% wird durch den integrierten Aluminiumwärmespeicher erzielt. Die Motoreinheit ermöglicht einen reversierenden Betrieb (Luftrichtungswechsel). Somit wird Kondenswasserbildung vermieden. Das integrierte Umlenkelement ermöglicht den unauffälligen Luftausgang. Innenblende 115mm x 260mm, integrierter taubfilter (Klasse G3).

8. Sanitäreinrichtungen

8.1 Sanitärinstallation
Die Installation der Trinkwasserleitungen erfolgt in mehrschichtigem Verbundrohr nach DIN 1988 (DIN EN 806) ab der Wasseruhr (im Hauswirtschaftsraum). Die Warmwasserleitungen werden mit einer Wärmedämmung und die Kaltwasserleitungen mit einem Schutzrohr gegen Schwitzwasser gemäß DIN ausgestattet.
Eine Zirkulationsleitung ist nicht enthalten.
Sämtliche Abwasserleitungen bestehen aus Kunststoffrohren (HT-Rohren), die von den sanitären Anlagen zu den Grundleitungen führen. Es wird standardmäßig ein nach DIN und DVGW geprüfter Wasserfilter eingebaut. Die Entlüftung erfolgt gemäß Entwässerungsplan über Dach.
Unser Lieferumfang beginnt ab dem Zähler im Haus.

Die Küche wird mit Anschlüssen zur Kalt-, Warm- und Abwasserversorgung, sowie verchromten Eckventilen für den Spülmaschinenanschluss ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss mit Siphon erfolgt im Hauswirtschaftsraum. Ein frostsicherer Außenwasserhahn (Kaltwasser) wird im Bereich des Hauswirtschaftsraums oder der Küche angebracht.

8.2. Einrichtung und Armaturen
Handwaschbecken:
Ein Kristallporzellan Handwaschbecken, Vigour Serie Derby V3, Größe ca. 50 x 25 cm für Gäste-WC und ca. 60 x 48 cm für Bad mit verchromten Armaturen Grohe Eurostyle Cosmopolitan.

WC- Bad und Gäste-WC:
Ein Wand-Tiefspül-WC Vigour der Serie Derby V3 mit Wandspülkasten und Sigma 01 Betätigungsplatte.

Badewanne:
Eine eingeflieste Duobadewanne aus Stahl, Vigour V3, Größe ca. 170 cm x 75 cm mit Mittelablauf. Ablaufgarnitur aus Kunststoff, verchromt mit Wannengarnitur Grohe Eurostyle Cosmopolitan und Brausegarnitur Grohe Tempesta

Dusche: Duschwanne Stahl Vigour Serie Vigour clivia V2 in der Abmessung 0,90m x 0,90m, Einhand-Brausebatterie Grohe Eurpstyle Cosmopolitan und Brausegarnitur Grohe Tempesta.

Lose Ausstattungsgegenstände, wie unter anderem Papierrollenhalter, Handtuchhalter, Spiegel, Wannengriffe und vergleichbare Elemente, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.

9. Hauselektrik und elektrische Installationen

Allgemeines
Die Ausführung der gesamten Elektroinstallation erfolgt nach den VDE 100 und EVU-Richtlinien unter Putz. In den Kellerräumen, im Hausanschluss-/ Hauswirtschaftsraum auf Putz.

Die Installation beginnt ab Panzersicherung/ Hausanschluss. Der Zählerverteilerschrank (Aufputz) wird geliefert und es erfolgt das Anschließen der Leitungen vom Haus im Zählerschrank.

Die Mindestanzahl der verbauten Stromkreise beträgt zehn Stück. Eigene Stromkreise erhalten Großgeräte wie Spül- und Waschmaschine, Wäschetrockner und Elektroherd.
Weiterhin werden 2 FI-Schutzschalter eingebaut. Es wird eine Hauptpotenzialausgleichsanlage nach VDE und EVU-Vorschrift errichtet. Diese besteht aus Erdungsanschlüssen und einer Potenzialausgleichsschiene.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt vier Bestandsgaragen. Für jede Garage ist ein separater Zählerplatz vorgesehen. Die Zählerplätze werden bauseits vorbereitet, jedoch nicht mit Zählern ausgestattet. Eine direkte Anbindung an die jeweiligen Reihenhäuser ist nicht vorgesehen.

9.1 Elektrische Ausstattung der Wohnräume im Einzelnen

UNTERGESCHOSS:

Vorraum Keller
1 Deckenauslass mit Wechselschaltung UG – EG
1 Steckdose

Haustechnik- bzw. Hauswirtschaftsraum
1 Deckenauslass mit Schalter
2 Doppelsteckdosen
2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner
1 Legrand Funkgateway als Schnittstelle für bauseitige Home und Control Installationen
Patchpanel mit 8 Anschlussbuchsen auf Putz am Router (bauseits)

ERDGESCHOSS:

Hauseingang
1 Wandauslass für Beleuchtung mit Schalter,
1 Audio Türstation Bticinio LINEA 3000 mit Frontblende

Flur Diele/Garderobe
1 Deckenauslass mit Kreuzschaltung
1 hörerlose Aufputz-Hausstation CLASSE 100 A16E
1 Steckdose
1 digitales Aufputz Thermostat für Fußbodenheizung

Gäste-WC
1 Wandauslass mit Schalter
1 Steckdose
1 digitales Aufputz Thermostat für Fußbodenheizung

Küche
1 Deckenauslass mit Schalter
1 E-Herdanschluss
1 Steckdose für Geschirrspüler
1 Steckdose für Kühlschrank
1 Steckdose für Dunstabzugshaube
3 Steckdosen über Arbeitsfläche
3 Steckdosen
1 digitales Aufputz Thermostat für Fußbodenheizung

Wohnraum-Essen
2 Deckenauslass mit Kreuzschalter
6 Steckdosen
1 Antennenanschluss (Leerdose)
1 Datenanschlussdose inkl. Cat 7 Kabel bis in den HAR
1 digitales Aufputz Thermostat für Fußbodenheizung

Treppe EG - OG
1 Wandauslass mit Wechselschalter

Terrasse
1 Wandauslass mit Schalter
1 Steckdose spritzwassergeschützt mit Schalter

OBERGESCHOSS:

Flur OG
1 Deckenauslass mit Kreuzschaltung
1 hörerlose Aufputz-Hausstation CLASSE 100 A16E
1 digitales Aufputz Thermostat für Fußbodenheizung
1 Steckdose

Bad
1 Deckenauslass mit Schalter
1 Wandauslass mit Schalter
3 Steckdosen
1 Steckdose für Badheizkörper mit Elektroheizpatrone
1 digitales Aufputz Thermostat für Fußbodenheizung

Abstellraum
1 Deckenauslass mit Schalter
2 Steckdose

Kinderzimmer
1 Deckenauslass mit Schalter
2 Steckdosen
2 Doppelsteckdosen
1 Antennenanschluss (Leerdose)
1 Datenanschlussdose inkl. Cat 7 Kabel bis in den HAR
1 digitales Aufputz Thermostat für Fußbodenheizung

Schlafzimmer
1 Deckenauslass mit Kreuzschaltung
2 Steckdosen
2 Doppelsteckdosen
1 Antennenanschluss (Leerdose)
1 Datenanschlussdose inkl. Cat 7 Kabel bis in den HAR
1 digitales Aufputz Thermostat für Fußbodenheizung

Treppe OG - DG
1 Wandauslass mit Wechselschalter

DACHGESCHOSS:

Galerie
1 Deckenauslass mit Schalter
2 Steckdosen
2 Doppelsteckdosen
1 Antennenanschluss (Leerdose)
1 Datenanschlussdose inkl. Cat 7 Kabel bis in den HAR
1 digitales Aufputz Thermostat für Fußbodenheizung

Zimmer
1 Deckenauslass mit Schalter
2 Steckdosen
2 Doppelsteckdosen
1 Antennenanschluss (Leerdose)
1 Datenanschlussdose inkl. Cat 7 Kabel bis in den HAR
1 digitales Aufputz Thermostat für Fußbodenheizung

Dachterrasse
1 Wandauslass mit Schalter
1 Steckdose spritzwassergeschützt mit Schalter

Sonstiges
Beleuchtungskörper, sowie Leuchtmittel sind nicht enthalten. Schalter und Steckdosen als Flächenschalter, Standardprogramm in Weiß (z.B. Legrand SEANO).

Rauchmelder
In allen nach den geltenden Vorschriften notwendigen Räumen werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder in Einzelgeräteausführung (nicht vernetzt) installiert.

PV-Anlage
Die PV-Anlage wird gemäß Anforderungen der KFWG 40 entsprechend der Richtlinie GEG2024 und der PV-Pflicht-Verordnung erstellt
Die Montage erfolgt als Aufbausystem. Der Standort des Wechselrichters liegt im Keller in der Nähe des Zählerkastens.

Modul Bauer BS-450-108M10HBB-GG Black:
- Bifaziales Glas-Glas Halbzell-Modul Schwarz
- Vorderseite: Premium Protect Antireflexions-Glas
- Rückseite: Premium Protect Antireflexions-Glas
- Rahmen: Eloxierte Aluminiumlegierung (schwarz)
- maximaler Brandschutz durch Doppelverglasung
- ständige Qualitätskontrollen

Wechselrichter:
- Dreiphasiger Hybrid-Wechselrichter für Eigenheime
- Energieunabhängigkeit (u. a. schnelles Laden/Entladen zur Gewährleistung von Verbrauchsspitzen)
- Intelligentes Management (u. a. Möglichkeit der Onlineüberwachung)
- unterstützt dynamische Tarife (Energieeinkauf zu günstigen Preisen)
- unterstützt durch SG Ready (Smart Grid Ready)
- bis zu 29,9 kW AC-Ausgang

10. Außenanlagen

Der Hauszugang (ca. 1m Breite), die Mülltonnenstellplätze (ca. 1,5m²) und die Terrassenbeläge (ca. 10 m²) werden mit Feinsteinzeugplatten 60/60/2 cm, Materialpreis bis 45€/m² Höhenausgleichsdreiecks-füßen und Gummipads verlegt.

Stellplätze, Straße- und Wegeflächen werden mittels Rasengittersteinen 60/40/8 cm im Splittbett verlegt, abgerüttelt und mit Splitt eingekehrt.

Im Erdgeschoss werden Sichtschutzwände aus ca. 4cm starker Fichte in Sichtoptik auf Aluminium Profilen hergestellt. Die Elemente haben eine Breite von ca. 3,0m und eine Höhe von ca. 1,80m. Die erforderlichen Fundamente sind im Leistungsumfang enthalten.

Die Pflanzflächen werden mit einer Oberbodenschicht von ca. 15–20cm Stärke hergestellt und übergeben. Die Oberflächen werden unter Berücksichtigung der bestehenden Geländeverhältnisse angepasst.
Eine weitergehende Bepflanzung ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Die individuelle Gestaltung der Außenanlagen obliegt den Eigentümern und hat unter Einhaltung der Auflagen aus der Baugenehmigung zu erfolgen.

11. Außenanlagen, Erschließung

Die Versorgungstrassen des Gebäudes mit Strom, Abwasser, Wasser und Telekommunikation erfolgen bis zum Hausanschluss. Anfallende Anschlussgebühren/-kosten sind Sache des AG.

12. Sonstiges

12.1 Hinweise
A.) Bauholz ist ein natürlicher, gewachsener Baustoff. Er kann Schwinden, Längsrisse, Farb- und Maserungsunterschiede aufweisen, die jedoch keinen Grund zu Beanstandungen darstellen.

B.) Elastisch verfüllte Fugen unterliegen ständiger Wasserbelastung, chemischer Beanspruchung und aggressiven Reinigungsverfahren, was dazu führt, dass feuchtigkeitsbeanspruchte Fugen gepflegt und

gewartet werden müssen. Sie gelten daher, wie sämtliche andere im Haus befindliche Fugen, als Wartungsfugen mit eingeschränkter Gewährleistung. Ihr Zustand muss in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und der Dichtstoff ggf. erneuert werden um Folgeschäden zu vermeiden (DIN 52460).

12.2 Ausführungsdauer
Die Bauzeit/Ausführungszeit beträgt 12 Monate ab Fertigstellung Decke über KG.

Die Ausführungszeit verlängert sich im Falle von Bauzeitverzögerungen.
Bauzeitverzögerungen sind:
a) Verzögerungen infolge höherer Gewalt
b) Schlechtwettertage gemäß dem Berechnungsverfahren des Deutschen Wetterdienstes, an denen aufgrund des jeweiligen Bautenstandes und Wetters, die Ausführung der zum jeweiligen Zeitpunkt stattfindenen Gewerke beeinträchtigt
c) Tage der Verspätung des Eingangs der Raten beim Auftragnehmer, soweit die Verspätung nicht auf Leistungsverweigerungs- und/oder Zurückbehaltungsrechten des Auftraggebers beruht
d) Verzögerungen infolge anderer für den Auftragnehmer unabwendbarer Umstände, insbesondere Verzögerungen der Baugenehmigungsbehörde und anderer öffentlicher Stellen, mit denen bei Vertragsabschluss der Auftragnehmer normalerweise nicht rechnen musste und welche der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat
e) Verzögerungen, die aufgrund von Änderungs- /Sonderwünschen des Auftraggebers oder Anordnung des Auftraggebers gemäß § 650b BGB nach Vertragsabschluss eingetreten sind
f) Verzögerungen, die nicht im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers liegen. Bei Bauzeitverzögerungen ist zusätzlich ein ausreichender Dispositionszeitraum zu berücksichtigen, sofern die anstehenden Arbeiten am Bau als nicht zumutbar beurteilt werden

12.3 Baubegleitende Qualitätsprüfung
Der Auftragnehmer beauftragt für Ihr Bauvorhaben einen unabhängigen Gutachter z.B. des IFB, Dekra oder TÜV. Die Begutachtung erfolgt ausschließlich für die zu erbringende Leistung des Auftragnehmers.

12.4 Blower Door Test
Zum Nachweis der gesetzlich vorgeschriebenen Luftdichtigkeit führen wir standardmäßig eine Luftdichtheitsmessung nach DIN EN 13 829 ("Blower Door Test") durch.

12.5 Endreinigung
Die Übergabe der Häuser erfolgt nach ordnungsgemäßer Grundreinigung in einem besenreinen Zustand. Die weitergehende Haushaltsreinigung ist durch den Erwerber durchzuführen.

12.5 Gebäudeenergiepass
Sie erhalten einen Nachweis über die Einhaltung der Bestimmungen der Energieeinsparungsverordnung, einen Wärmeschutznachweis, und einen Energieausweis.

12.6 Versicherungen
Die für die Bauabwicklung erforderliche Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflichtversicherung, sowie die Feuerrohbauversicherung sind bis zur Abnahme des Hauses oder bei Eigenleistungen bis zur Fertigstellung unserer Leistung Bestandteil des Festpreises.

Baugewährleistungsversicherung
Sie erhalten von uns eine Baugewährleistungsversicherung über eine Summe von Euro 100.000. Sollte innerhalb von 5 Jahren nach Fertigstellung/Abnahme Ihres Hauses bautechnische Mängel auftreten sollten, sind Sie mit einer Baugewährleistungsversicherung geschützt.