VISIO PLAN HAUS®

BAULEISTUNGS
BESCHREIBUNG

für unsere Architektenhäuser

architektur
modern
individuell
massiv

1Q2023

Ein herzliches Dankeschön an
unsere Bauherren für ihre Mitarbeit
an der neuen VisioPlanHaus
Bauleistungsbeschreibung

BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

für Architektenhäuser von VisioPlanHaus

Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist unter Mitarbeit einiger unserer Bauherren entstanden, um so genau wie möglich die am Bau entstehenden Kosten, die durch Bemusterungen, Erdarbeiten, Befestigungsarbeiten anfallen, wiederzugeben. Unsere Bau- und Leistungsbeschreibung sollte wie ein Leitfaden gesehen werden, um so weit wie möglich alle notwendigen Kosten für den Hausbau zu erfassen.

TRANSPARENZ UND KOSTENSICHERHEIT

VisioPlanHaus ist der Hersteller von schlüsselfertigen, individuell geplanten Architektenhäusern mit einem hohen Qualitäts- und Designanspruch zum Festpreis. Wichtig für uns sind insbesondere die Transparenz und die Sicherheit für unsere Bauherren mit dem Ziel, die im Bau üblichen Mehrkosten zu vermeiden (Nachfinanzierung). Bereits während der Beratungsphase legen wir sehr hohen Wert auf die umfassende Aufklärung der Bauherrinnen und Bauherren. Dabei profitieren Sie von der Erfahrung aus mehreren hundert geplanten und gebauten Häusern. Schon in der wichtigen Vorplanungsphase werden zudem die kostenproduzierenden Grundstücksparameter berücksichtigt und besprochen (z. B. bei Hanglage).

INDIVIDUELLE UND MODERNE ARCHITEKTUR

Einen sehr hohen Stellenwert nimmt die individuelle Architektur bei VisioPlanHaus ein. Sie gestalten mit uns ihr persönliches Traumhaus in Verbindung mit unserem ausgeprägten Qualitätsanspruch.

ENERGIEEFFIZIENTES, UMWELTSCHONENDES UND NACHHALTIGES BAUEN

Wir bauen Energieeffizienzhäuser nach den gesetzlichen Vorgaben. So tragen Sie zur Schonung der Umwelt bei und reduzieren die Kosten für den energetischen Unterhalt Ihres Traumhauses.

BAU- UND SERVICELEISTUNGEN

Wir kümmern uns um alle baurelevanten Gegebenheiten: Von der Erstellung und Einreichung der Genehmigungsplanung beim Bauamt über die Koordination der Baustellentermine mit den Versorgungsunternehmen bis hin zu den dazugehörigen Anträgen.

DER BAULEITER IST FÜR SIE DA

Der Bauleiter ist der Mittler zwischen den Bauherren und den von VisioPlanHaus beauftragten Fachbetrieben. Bereits in der Vorplanungsphase lernen Sie Ihren Bauleiter kennen, der in diese ebenfalls involviert ist. Er erstellt einen Bauzeitenplan und bespricht eventuell auftretende Eigenleistungen mit Ihnen, um einen zügigen und geordneten Bauablauf zu gewährleisten. Zusätzlich finden auf Wunsch regelmäßige Baustellentermine mit den Bauherren statt.

BEMUSTERUNG

Die Bemusterung findet bei unseren Fachhandwerkern statt. Hier finden Sie eine große Auswahl verschiedenster Produkte mit fachgerechter Beratung. Die Bemusterung findet in einem frühen Stadium statt, da eventuell Kosten entstehen, die berücksichtigt werden müssen. Außerdem benötigen wir für die Ausführungsplanung baurelevante Angaben (z. B. Fenstertyp, Sanitärobjekte, etc.), die in die Planung mit einfließen, um Fehler auf der späteren Baustelle zu vermeiden. Unsere Bau- und Ausstattungsbeschreibung zeugt von der Güte und Qualität der verwendeten Materialien und ist im preislich höheren Segment zu finden.

Erleben Sie was VisioPlanHaus ausmacht.

Wir freuen uns Ihnen ein auf Ihre Wünsche, Vorstellungen und Bedürfnisse ausgerichtetes Angebot zu erstellen.

Ihr VisioPlanHaus-Team

© Fotos: Adobe Stock

LEISTUNGSÜBERSICHT

	VisioPlanHaus	Bauherr	alternativ gegen Aufpreis
PLANUNGS- UND INGENIEURLEISTUNGEN			
Grundstücksbezogene individuelle Entwurfsplanung unserer Architekten	✓		
Bodengutachten	✓		
Chemische Baugrundanalyse			✓
öffentlich bestellter Vermesser, Grob-, Feinabsteckung, Nivellement	✓		
amtlicher Lageplan	✓		
Wärmeschutznachweis nach gesetzlichen Vorgaben	✓		
Energieausweis	✓		
Effizienzhausbegleitung		✓	
Finanzierung/Förderanträge		✓	
Genehmigungsplanung (M 1:100)	✓		
Telekom-/Strom- und Wasserantrag	✓		
Wohnflächenberechnung	✓		
Berechnung des umbauten Raums	✓		
Statik inkl. Bewehrungsabnahme	✓		
Ausführungsplanung M 1:50	✓		
Vergabe der Bauleistungen	✓		
Bauleitung	✓		
Blower Door Test	✓		
BAUSTELLENEINRICHTUNG			
Bauwagen	✓		
Schnurgerüst	✓		
Baustellen-WC	✓		
Bauwasser-/Baustromanträge	✓		
Kosten Bauwasser/Baustrom/Baustromzähler		✓	
Entsorgung Bauschutt	✓		
Koordination Energieträger	✓		
Gerüst während der Bauphase	✓		

	VisioPlanHaus	Bauherr	alternativ gegen Aufpreis
ERDARBEITEN			
Auswertung Bodengutachten	✓		
Angebot Erdarbeiten	✓		
Mutterboden abschieben			✓
Herstellung der Baugrube (Lagerung auf dem Grundstück)			✓
Schotterplanum gemäß Bodengutachten für das Haus			✓
Schotterplanum für Terrasse, Garage, Einfahrt und Eingang			✓
Entwässerungsleitungen unter der Bodenplatte	✓		
Versorgungsleitungen unter der Bodenplatte	✓		
Versorgungsgraben & DN150 SW & DN 100 RW vor dem Haus			✓
Umlaufende Regenentwässerung			✓
Arbeitsraum verfüllen			✓
Aushub laden und entsorgen			✓
Kopfloch für Anschluss Kanal bis t= 2,50 m			✓
Sickerschacht DN 1500, h < 2,50 m für RW			✓
Übergabeschacht DN 1000, h < 2,50 m für Kanal			✓
Spülschächte d= 300 mm für Drainage			✓
Drainage umlaufend mit Geotextil und Lava			✓
Zisterne für Regenwasser			✓
Edelstahl Ringerder			✓
ROHBAU			
Bodenplatte 25 cm WU Beton	✓		
Rohrdurchdringungen mittels Rohrkragen	✓		
Fundamenterder inkl. Anschlussfahne	✓		
Massives hochwärmedämmendes Außenmauerwerk EG	✓		
Massives Innenmauerwerk EG	✓		
EG Betondecke	✓		
EG Betondecke Bungalow			✓
OG Betondecke			✓
Schornstein			✓

	VisioPlanHaus	Bauherr	alternativ gegen Aufpreis
Massives hochwärmedämmendes Außenmauerwerk OG/DG	✓		
Massives Innenmauerwerk OG/DG	✓		
Umlaufender Ringbalken gemäß Statik DG/OG/Bungalow	✓		
Abdichtung Mauerwerkssockel (nicht drückendes Wasser)	✓		
Stahlbeton Flachdach inkl. gemauerter Attika	✓		
DACHSTUHL			
Zimmermanns Dachstuhl	✓		
Sparren und Pfetten aus Konstruktionsvollholz/ Brettschichtholz	✓		
Dachüberstände mit Drei-Schicht-Platten grundiert	✓		
DACHEINDECKUNG			
Braas Frankfurter Pfanne Klassik	✓		
Ortgang- und Firststeine	✓		
Sturmverklammerung gemäß Klammerplan	✓		
Konter-/Traglattung	✓		
Unterspannbahn	✓		
SAT-Durchgangspfanne	✓		
Lüfterpfanne/-n	✓		
Traufblech	✓		
Dachrinnen und Fallrohre etc.in Zink	✓		
Tonziegel, Stehfalzeindeckung			✓
FLACHDACH			
Flachdachkies	✓		
Alwitra 1,5 mm mit Vlies inkl. VSK Anschlussbahn	✓		
Gefälledämmplatten	✓		
Wärmedämmung nach gesetzlichen Vorgaben	✓		
Bitumen Dampfsperrbahn Bauder oder vergleichbar	✓		
Alwitra Mauerabdeckung in Farbe nach RAL Karte in Alu	✓		

	VisioPlanHaus	Bauherr	alternativ gegen Aufpreis
FENSTER			
Kunsstofffenster außen in Farbe , innen in weiß	✓		
Weinstock Ideal 8000 SE	✓		
Dreifachverglasung	✓		
Warme Kante	✓		
Verklebte Scheiben	✓		
Pilzkopfverschlüsse	✓		
RHII Beschläge			✓
Außenfensterbank Aluminium in Fensterfarbe	✓		
Außenfensterbank in Granit			✓
EPDM Abdichtung bei bodentiefen Fenstern im EG	✓		
Granit Innenfensterbänke	✓		
Elektrische Rollläden	✓		
Raffstore			✓
Pfosten-Riegel-Konstruktionen			✓
Funkrollläden/-raffstore			✓
HAUSTÜR			
Materialwert ohne Seitenteil 3.500,- € inkl. MwSt.	✓		
Materialwert mit Seitenteil 4.000,- € inkl. MwSt.	✓		
HEIZ- UND LÜFTUNGSTECHNIK			
Sole-Wasser-Erdwärmepumpe Fabrikat Vaillant			✓
Luft-Wasser-Wärmepumpe Fabrikat Vaillant	✓		
Fußbodenheizung	✓		
Einzelraumsteuerung für alle Räume	✓		
Unterputz Heizungsverteiler	✓		
Hydraulischer Abgleich	✓		
zentrale, kontrollierte Wohnraumlüftung Fabrikat Vaillant RecoVAIR			✓
Naturkühlung			✓
Druckminderer mit Feinfilter	✓		

	VisioPlanHaus	Bauherr	alternativ gegen Aufpreis
ELEKTROARBEITEN			
Zählerschrank	✓		
Zusätzlicher Zähler für die Wärmepumpe	✓		
Alle Leitungen im Wohnbereich unter Putz	✓		
Raumthermostate	✓		
Raumthermostate mit Kühlfunktion			✓
Ausstattung der Räume gemäß Ausstattungsliste	✓		
Schalter Duro 2000, Reflex S und Reflex S/Linear in Alpinweiß (Busch-Jäger)	✓		
Steckdosen Duro 2000, Reflex S und Reflex S/Linear in Alpinweiß (Busch-Jäger)	✓		
Alternativ alle Schalter und Steckdosen der Firma Gira, Typ E 55	✓		
Internetsteckdosen Doppelbelegung	✓		
Unterverteilung	✓		
KNX Gebäudeautomation			✓
Smart Home			✓
INNEN- UND AUSSENPUTZ			
INNENPUTZ			
Kellenschnitte	✓		
Aufbrennsperre	✓		
Gipsputz in Qualitätsstufe 2	✓		
Kalkzementputz in Feuchträumen	✓		
Rotkalk inkl. Fils 1/Glätte			✓
Kalkputz			✓
Lehmputze			✓
AUSSENPUTZ			
Kalk- Zement- Leichtunterputz	✓		
Apu Leisten	✓		
Eckschienen	✓		
Mineralischer Scheibenputz 3 mm bis Preisgruppe 1	✓		
Fassadenanstrich Preisgruppe 1	✓		
Sockel gefilzt und Sockelanstrich Preisgruppe 1	✓		
Vollflächige Gewebearmierung	✓		

	VisioPlanHaus	Bauherr	alternativ gegen Aufpreis
Kratzputz			✓
Sockelabdichtung und Anstrich im Zuge der Außenanlagen		✓	
SANITÄRINSTALLATION			
ROHINSTALLATION			
Druckminderer mit Manometer	✓		
Schmutzfilter	✓		
Versorgungsleitungen 5 Schichten- Kunststoffverbundrohr	✓		
Abflussleitungen aus HT- Abwasserleitungen	✓		
Abflussleitungen aus Geberit silent PP nach Anforderung	✓		
Geberit/TECE Montageelemente	✓		
1 Anschluss für die Küchenspüle	✓		
1 Anschluss für die Spülmaschine	✓		
1 Anschluss für die Waschmaschine	✓		
1 Stahl-Ausgussbecken mit Warm-/ Kaltwasseranschluss	✓		
1 frostsicherer Gartenwasseranschluss mit Auslaufventil	✓		
BAD (Sanitärobjekte 4.350 € inkl. Montage und MwSt.)			
Geberit Badewanne mit Grohe Armatur	✓		
Geberit spülrandloser WC, Deckel mit Absenk-Automatik und Sigma 20 Drückerplatte	✓		
2 Geberit Waschtische	✓		
Geflieste Dusche inkl. Rinne Hans Grohe Unterputzarmatur	✓		
DU-BAD (Sanitärobjekte 2.850 € inkl. Montage und MwSt.)			
Geberit spülrandloser WC, Deckel mit Absenk-Automatik und Sigma 20 Drückerplatte	✓		
1 Geberit Waschtisch	✓		
Geflieste Dusche inkl. Rinne Hans Grohe Armatur	✓		
Gäste-WC (Sanitärobjekte 1.400 € inkl. Montage und MwSt.)			
Geberit spülrandloser WC, Deckel mit Absenk-Automatik und Sigma 20 Drückerplatte	✓		
1 Geberit Waschtisch	✓		

	VisioPlanHaus	Bauherr	alternativ gegen Aufpreis
FLIESENARBEITEN			
Wandfliesen bis 40 €/m² inkl. MwSt. Materialwert	✓		
Bodenfliesen bis 40 €/m² inkl. MwSt. Materialwert	✓		
Bad/Duschbad/WC bis 30 x 60 cm	✓		
Küche, Kochbereich bis max. 30 x 60 cm	✓		
Hauswirtschafts-/Technikraum bis max. 30 x 60 cm	✓		
Diele im Erdgeschoss bis max. 30 x 60 cm	✓		
Edelstahlabschlussschienen bis 11 €/lfm. inkl. MwSt. Materialwert	✓		
Geflieste Wandnische in der Dusche	✓		
INNENTREPPE			
Betontreppe mit Fliesenbelag	✓		
Betontreppe mit Holzbelag	✓		
alternativ massive offene Wangentreppe in Buche	✓		
Flachwangentreppe als Stahlwangentreppe			✓
Faltwerktreppen			✓
TROCKENBAU			
Mineralwolle als Vollsparrendämmung	✓		
Dampfsperre	✓		
doppelte Lattung	✓		
Gipskarton in Q2 tapezierfähig	✓		
WC und Waschtischverkastungen	✓		
Fallrohrverkastungen	✓		
Bodeneinschubtreppe wärmegedämmt 60/120	✓		
INNENTÜREN			
Weißlack Innentüren 405 € inkl. MwSt.	✓		
Türschloss als Bundbart und Flüsterfalle	✓		
Edelstahl Drückergarnitur	✓		
Glas-Schiebetüren, Schiebetüren			✓

	VisioPlanHaus	Bauherr	alternativ gegen Aufpreis
INDIVIDUELLER INNENAUSBAU			
MALERARBEITEN			✓
Deckenfugen schließen			✓
Decke spachteln in Oberflächengüte Q2			✓
Malerfeinvlies			✓
Raufasertapete			✓
Edelputze			✓
Anstrich gemäß Farbkarte			✓
Spachteltechniken			✓
BODENBELAGSARBEITEN			
Parkett, Vinyl, Laminat, Teppich			✓
Sichtestriche Variety Floor			✓
Terrazzoschliffe			✓
Natursteinbeläge			✓

	VisioPlanHaus	Bauherr	alternativ gegen Aufpreis
INDIVIDUELLE FASSADENGESTALTUNG			
Holzverschalungen			✓
Metallfassaden			✓
Glasfassaden			✓
Trespafassaden			✓
Putztechniken			✓
Klinkerfassaden			✓
GARAGE/CARPORT wenn beauftragt			
Garage als Massivgarage	✓		
Hörmann Sektionaltor LPU 42	✓		
elektrischer Torantrieb mit Funk	✓		
Fenster	✓		
Elektroinstallation	✓		
Zuleitung für bauseitigen Elektroautoanschluss	✓		
Kalk-Zement Innenputz	✓		
Klimatür zum Haus, wenn in der Planung vorhanden	✓		
Faserverstärkter Zementestrich auf Trennlage	✓		
Fliesenbelag 30 x 30 cm mit Sockelfliesen	✓		
Materialpreis 15 €/m² inkl. MwSt.	✓		

In einer erfolgreichen Partnerschaft – so auch in einer Baupartnerschaft – gibt es für beide Partner Aufgabenstellungen, die in ihre Verantwortung fallen. So muss sowohl der Bauplatz, als auch die Zufahrt frei von Altlasten und frei befahrbar für Fahrzeuge bis 40 t Gesamtgewicht sein. Die Zufahrt zum Bauplatz muss für Fahrzeuge mit besonderen Abmaßen (Überlänge, Breite, Höhe, Ausleger usw.) gewährleistet sein. Der Bauherr ist für das Herrichten und Vorhalten der oben genannten Baustellenzufahrt verantwortlich. Baustrom nach VDE-Richtlinie mit 32 A/400 V (bei Kraneinsatz 63 A/400 V) und 16 A/230 V sowie Bauwasser mit 5 bar Betriebsdruck, ¾ Zoll, frostfrei (kein Brunnenwasser), werden für die gesamte Bauzeit vom Bauherr auf dem Grundstück bereitgestellt und vorgehalten. Für Arbeitsgerüste und Lagermöglichkeiten sowie den Standort für den Baukran sind ausreichende, ebene Flächen nachzuweisen und gegebenenfalls erforderliche behördliche Genehmigungen durch den Bauherrn einzuholen (z.B. Straßensperrungen, Nutzung von Gemeindeflächen, wie öffentliche Parkplätze usw.). Die Bearbeitungs- und Prüfgebühren der Baubehörde, einschließlich eventuell eines Prüfstatikers sowie sonstiger erforderlicher Fach- und Sicherheitsbehörden, Hausanschlüsse (Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude) sind nicht im Preis enthalten. Die Koordination dieser Aufgaben wird aber von VisioPlanHaus übernommen. Kalkulationsgrundlage sind Windlastzone 2 (Binnenland), Schneelastzone 2 und Erdbebenzone 0.

ALLGEMEINE LEISTUNGEN

Planungsleistungen

01 GRUNDSTÜCKSBESICHTIGUNG

Vor Planungs- und Baubeginn führt die VisioPlanHaus zusammen mit dem Bauherrn eine Grundstücksbesichtigung durch, um festzustellen welche eventuell erforderlichen Arbeiten auf dem Baugrundstück durchgeführt werden müssen. Weiterhin werden bei der Grundstücksbesichtigung die Gegebenheiten für die Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen sowie für die Hausanschlüsse festgestellt, um diese bei der Antragstellung zu berücksichtigen. Die bis zu diesem Zeitpunkt bekannten Angaben zum Grundstück geben dem Bauherren eine Übersicht. Eventuell anfallende Zusatzmaßnahmen können so eingeschätzt werden. VisioPlanHaus ist nicht für die Bebaubarkeit Ihres Grundstückes verantwortlich, kann aber gegen Beauftragung notwendige Leistungen übernehmen. Die Gesamtverantwortlichkeit ist aber immer auf Bauherrenseite.

02 ALLE GEBÄUDE ERFÜLLEN DEN DERZEIT GÜLTIGEN ENERGIEEFFIZIENZHAUS-STANDARD

Wir bauen Energieeffizienzhäuser nach den gesetzlichen Vorgaben.

03 BODENGUTACHTEN

Im Vorfeld der Bauarbeiten wird eine Baugrunduntersuchung durch ein Umwelt- und Geotechniklabor durchgeführt. Die Informationen aus dieser Untersuchung werden in einem Bodengutachten dokumentiert. Aus dem Bodengutachten gehen Bodenkennwerte, Grundwasserverhältnisse und Gründungsempfehlungen hervor. Das Bodengutachten wird von VisioPlanHaus ausgewertet und mit dem Bauherrn besprochen. Das Bodengutachten ist als Grundlage für die statische Berechnung erforder-

lich. Je nach Planung und Grundstücksparameter ist eine chemische Bodenanalyse zu empfehlen, diese ist nicht im Leistungsumfang von VisioPlanHaus enthalten.

04 ARCHITEKTEN- UND INGENIEURLEISTUNGEN

Individuelle Planung des Gebäudes mit grundstücksbezogenen Parametern und Ausrichtung des Gebäudes: Technische Beratung

- Erstellung eines Grundstücksnivellement (Geländeaufnahme)
- Grob- und Feinabsteckung durch öffentlich bestellten Vermesser
- Bodengutachten ohne chemische Analyse
- Kosten für Lageplan, Katasterauszüge und Kanalplan
- Beantragung der notwendigen Energieträger (Wasser, Strom, Telekom)
- Ausarbeitung und Erstellung der Genehmigungsplanung
- Garagenplanung inkl. Statik
- Entwässerungsplan
- Wohnflächenberechnung nach DIN 277
- Berechnung des umbauten Raumes
- Statische Berechnung des Hauses
- Wärmeschutzberechnung nach gesetzlichen Vorgaben
- Energieberechnung nach gesetzlichen Vorgaben
- Ausführungsplanung des Hauses im Maßstab 1:50
- Vergabe der Gewerke
- Bauleitung

Es fallen zusätzliche Kosten für Leistungen von Ämtern, Behörden und öffentlich bestellten Vermessungs- oder Prüffachleuten an, die nicht im Angebot enthalten sind.

URHEBERRECHT:
Alle Zeichnungen und Pläne sind geistiges Eigentum von VisioPlanHaus. Sie dürfen nur mit Einverständnis von VisioPlanHaus veröffentlicht, kopiert oder benutzt werden.

05 BAULEITUNG

Die Bauleitung erfolgt durch VisioPlanHaus. Wir überwachen die Qualität der verwendeten und zugesicherten Leistungen und sorgen für eine termingerechte Abwicklung. Zusätzlich finden auf Wunsch regelmäßige Baustellentermine mit dem Bauherrn statt.

06 BAUSTELLENEINRICHTUNG

Die Baustelleneinrichtung umfasst die Bereitstellung aller erforderlichen Maschinen, Gerüste, Fahrzeuge usw., welche zur Ausführung der in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen notwendig sind. Die Bauschuttentsorgung, die beauftragten Leistungen und das Baustellen-WC sind Bestandteil der Bau- und Leistungsbeschreibung. Die Baustellenabsicherung, falls erforderlich, ist ebenfalls Bestandteil. Die für die Erstellung des Bauvorhabens notwendigen Baustellenflächen stellt der Bauherr zur Verfügung. Baustraße, Arbeits- und Lagerflächen, Demontagen von Freileitungen, Zäunen etc. ist Sache des Bauherrn. Verhandlung zur Straßenbenutzung sowie evtl. Absperrungen sind Sache von VisioPlanHaus. Hieraus resultierende Gebühren oder Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Baustrom (mind. 32A) und Bauwasser werden vom Bauherrn vorgehalten. Die Kosten hierfür sind ebenfalls vom Bauherrn zu tragen.

07 ERDARBEITEN

Jedes Grundstück ist anders. In den wenigsten Fällen findet man ein ebenes Grundstück mit tragfähigem Baugrund. Daher entstehen sehr oft zusätzliche Kosten, mit denen nicht gerechnet wurden und zu Lasten des Bauherren gehen. Um hier mit größtmöglicher Transparenz zu arbeiten verstehen sich die Erd- und Entwässerungsarbeiten als bauherrenseitige Eigenleistung. Nach Vorlage des Baugrundgutachtens und Feststellung der Höhenpunkte durch einen Vermesser erstellt die VisioPlanHaus ein Angebot über die Erdarbeiten. Dieses Angebote wird dem Bauherren vorgelegt und ggf. erläutert. Der Bauherr entscheidet dann, ob er das Angebot annimmt oder selbst weitere Angebote einholt. Mit dieser Vorgehensweise ist sichergestellt, dass der Bauherr zum einen nur tatsächlich erforderliche Leistungen bezahlt und zum anderen die Möglichkeit hat sich den günstigsten Anbieter auszuwählen. Die bauherrenseitigen Erd- und Entwässerungsarbeiten sind gemäß Empfehlung des Baugrundgutachtens auszuführen. Als Mindestanforderung gilt eine kapillare frostsichere Lage aus Naturschotter oder, je nach Wasserschutzgebiet, RC-Material, sonst genau nach Bodengutachten unterhalb der Bodenplatte.

08 VER- UND ENTSORGUNG/ GEBÄUDEENTWÄSSERUNG

Schmutzwasserleitungen werden nach dem Entwässerungsplan aus PVC-Rohren, einschließlich aller Formstücke (Ø 100) bei nicht unterkellerten Häusern unter der Bodenplatte bis ca. 100 cm vor Hausaußenkante verlegt. Die Regenentwässerung ist vom Bauherrn an die Fallrohre der Dachentwässerung anzuschließen. Zusätzlich werden Leerrohre für die Versorgungsunternehmen unterhalb der Bodenplatte vom Technikraum bis 100 cm vor die Hauskante verlegt (Wasser, Telefon, Strom). Die Leerrohre werden zusätzlich mit Dichtmanschetten versehen, um auch hier den optimalen Feuchtigkeitsschutz zu gewährleisten. Gegebenenfalls notwendige Zusatzleistungen wie z. B. Rückstausicherungen, Mehrsparteneinführungen oder Hebeanlagen bei nicht ausreichendem Gefälle in Bezug auf die Kanaltiefe sind nicht Gegenstand der Leistung von VisioPlanHaus und müssen gesondert vereinbart werden. Die Informationen zu den Hausanschlüssen und eventuell erforderlichen Zusatzarbeiten sowie deren Kosten entnimmt der Bauherr den Anschlussbedingungen des jeweiligen Versorgers (z. B. Stadtwerke, Abwasserzweckverband, Gasversorger, Stromversorger).

09 GRÜNDUNG/BODENPLATTE

Für die Gründung des Gebäudes wird eine zulässige Bodenpressung von min. 200kN/m² vorausgesetzt. Die wasserundurchlässige Bodenplatte hat eine Standarddicke von bis zu 25 cm, und wird aus Beton in der Qualität C25/30 hergestellt. Eine umlaufende Wärmedämmung verhindert übermäßige Wärmeverluste der Bodenplatte. An den Plattendurchdringungen werden Dichtmanschetten ausgeführt, die für Dichtigkeit sorgen. Abweichungen sind gemäß Statik und Bodengutachten möglich und werden gesondert berechnet.

10 FEUCHTIGKEITSSCHUTZ

Um Feuchtigkeitsschäden an dem Gebäude zu vermeiden, wird die Bodenplatte des Hauses in wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Die Bodenplatte erhält zusätzlich eine Abdichtung aus Bitumenschweißbahn, die dem Feuchtigkeitsschutz dient. Nicht enthalten sind Abdichtungen gegen drückendes Wasser sowie die Abdichtung und der Anstrich des Sockelputzes gem. DIN 18195-4. Die Abdichtung ist im Zuge der Außenanlagen 5cm über die spätere Geländeoberkante zu erstellen. Im Zuge der Eigenleistungsgewerke (z.B. Außenanlagen) empfehlen wir, auf die weitere Einhaltung der DIN 18533 zu achten.

11 AUSSENWÄNDE

Die Außenwandkonstruktion ist für eine perfekte Wohnqualität wichtig. Auf den Einsatz von Styropor als Außenwandbekleidung wird deshalb verzichtet. Das Haus wird in rein massiver, monolithischer Bauweise aus hochwärmedämmenden Steinen hergestellt. Als Baustoff stehen Ihnen zur Verfügung: Porenbeton, Hohlblockziegel und Bims. Die Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben werden selbstverständlich erfüllt.

Die tragenden und nichttragenden Innenwände bestehen aus massivem Mauerwerk und werden der Stärke entsprechend gemäß Werkplanung und Statik hergestellt. Die Vorwandinstallationen und Verkastungen um Fallrohre und Sanitärobjekte werden in Trockenbauweise ausgeführt. Wandstärken je nach Statik:

- nichttragendes Mauerwerk 11,5 cm
- tragendes Mauerwerk 17,5 cm/24 cm

12 AUSSENPUTZ UND INNENPUTZ

Die Fassaden ab Erdgeschoss erhalten einen diffusionsoffenen, vollarmierten Außenputz. Der Außenputz erhält einen 3 mm Scheibenputz in weiß. Es wird zusätzlich ein einfacher Anstrich in Farbe aufgebracht. Die gewünschte Farbe wird nach der Preisgruppe I bemustert. Der Putzsockel wird gefilzt und ebenfalls in der Preisgruppe 1 gestrichen. Die Innenwände werden einlagig verputzt. Hier unterscheiden wir zwischen Gipsputz, der in den Wohnräumen verwendet wird und Kalkzementputz, den wir in den Bädern und im Duschbereich einsetzen.

Die nicht gefliesten Wände in den Nassbereichen sind im Zuge der Malerarbeiten zu bearbeiten. Wir empfehlen eine Ausstattung der Wand- und Deckenflächen mit Tapete, da der Innenputz technisch bedingt nicht dauerhaft haarrissfrei hergestellt werden kann.

13 ERDGESCHOSSDECKE

Die Geschossdecke wird als Stahlbetondecke gemäß den statischen Anforderungen als Systemdecke mit einer Ortbetonschicht hergestellt. Die Deckenstärke beträgt bis 20 cm gemäß der Statik bei 1,5 oder 2 geschossigen Häusern. Die Holzbalkendecke über dem EG (Bungalow) bzw. DG/OG wird aus technisch getrocknetem Nadelholz (KVH/BSH) in zimmermannsmäßiger Ausführung zusammen mit der Dachkonstruktion errichtet. Um einen perfekten Wärmeschutz für den Sommer zu gewährleisten, ist gegen Aufpreis eine Betondecke über Bungalows und 2-vollgeschossigen Häusern zu empfehlen.

DIE WESENTLICHEN VORTEILE EINER BETONDECKE

- Wärmeschutz im Sommer
- Hoher Schallschutz (z.B. gegen Außenlärm)
- Sicher vor Schimmelbefall
- Keine Abdichtung mit Folien und Klebebändern
- Hoher Brandschutz

14 FLACHDACH

Die Decke über dem EG/OG wird als Stahlbetondecke mit umlaufender Attika hergestellt, die ggf. durch eine Dehnungsfuge getrennt ist. In unsere Leistung eingeschlossen sind die Abdichtungsarbeiten, die Wärmedämmung nach gesetzlichen Vorgaben und die Mauerwerksabdeckung (System Alwitra oder vergleichbare Fabrikate).

15 TROCKENBAU FÜR ARCHITEKTEN-HÄUSER MIT ZIMMERMANNSDACHSTUHL

Zwischen den Dachsparren und Kehlbalken zum Wohnraum hin wird eine hochwertige Wärmedämmung eingebaut. Die Dämmstärke richtet sich nach den Berechnungen zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben. Darunter werden eine Dampfsperre, eine Doppellattung und die Gipskartonverkleidung angebracht. Die Dampfsperre wird luftdicht verklebt und erfüllt selbstverständlich die hohen Anforderungen der Wärmeschutzverordnung nach gesetzlichen Vorgaben und des gewünschten Energiestan- dards. Ebenfalls gehören zum Gewerk Trockenbau die Verkastungen und Verkleidungen in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen. Ausgenommen sind die Verkastungen in Hauswirtschafts-, Haustechnik- und Hausanschlussräumen sowie Garagen. Der Dachraum ist nicht ausgebaut und ohne Belag. Die Stoßfugen der Trockenbaudecke werden mit Gips gespachtelt (Qualität Q2). Es erfolgt der Einbau einer Bodeneinschubtreppe in wärmegedämmter Ausführung.

16 DACHKONSTRUKTION

VisioPlanHaus errichtet eine zimmermannsmäßige Dachkonstruktion aus technisch getrockneten Nadelhölzern (KVH/BSH) als Pfettendachstuhl gemäß den statischen Erfordernissen. Für die Erstellung der Häuser sind kalkulatorisch die Windzone II und eine Schneelast von 0,85 kN/m² festgelegt. Die sichtbaren Teile im Außenbereich werden grundsätzlich gehobelt. Die Dachüberstände werden in der Vorplanung festgelegt und unterliegen jeweils den Konstruktionsfestsetzungen von VisioPlanHaus. Die Dachüberstände bei Satteldächern und Walmdächern werden mit 3-Schicht-Platten hergestellt. Der Dachüberstand ist bereits fertig endbehandelt. Dies gilt auch für die Verkleidungen bzw. Verkastungen des Dachüberstandes. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut. Wir empfehlen die bauseitigen Belagsarbeiten für den Spitzboden erst nach dem ersten Winter durchzuführen.

17 DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen in den Farben braun, granit, schwarz, hell- oder dunkelrot (Braas Frankfurter Pfanne Klassik). Über den Sparren wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn winddicht verklebt und eine Lattung angebracht. Bei einer Dachneigung unter 20° sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

18 SPENGLERARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten, wie halbrunde Dachrinnen, Dachkehlen, Fallrohre DN 100 etc., werden in Zink ausgeführt. Die Regenfallrohre werden bis 30 cm über Geländeoberkante geführt.

19 TREPPE

Im Haus wird eine massive Treppenanlage eingebaut. Wir bieten Ihnen eine Betontreppe mit gemauerter Brüstung und wahlweise einem Belag mit Trittstufen in Eiche massiv und Setzstufen in weiß lackiert oder der Tritt- und Setzstufen mit Fliesen an. Auf Wunsch erhalten Sie alternative Varianten, zum Beispiel eine massive offene Wangentreppe, eine Flachwangentreppe als Stahlwangentreppe oder eine Faltwerktreppe. Über die Bauzeit wird leihweise eine Bautreppe gestellt.

20 FENSTER UND FENSTERTÜREN

Die Fensterelemente werden gemäß den Vorschriften der DIN luftdicht montiert (RAL-Montage). Eingebaut werden Weinstock Ideal 8000 SE Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit Stahlkern und warmer Kante. Die Fenster werden außen in Farbe und innen in weiß geliefert mit Dreh-Kipp-Beschlägen und Wärmeschutzverglasung mit einem Ug von 0,5. Zweiflüglige Fenster werden mit Stulp ausgeführt. Bodentiefe Elemente im Dachgeschoss erhalten oben einen Dreh-Kipp-Flügel und unten ein feststehendes Element aus Verbundsicherheitsglas. Die Fenster erhalten standardmäßig eine dreifache Verglasung und sind mit Pilzkopfverschlüssen einbruchhemmend ausgestattet. Alternativ stehen Ihnen selbstverständlich auch andere Fenstermodelle zur Verfügung.

21 HAUSTÜR

Da der Eingangsbereich eines Hauses die Visitenkarte ist, verbauen wir eine hochwertige Haustür aus Aluminium. Die Haustür wird in Farbe, gemäß der Bemusterung geliefert und in RAL-Montage eingebaut. Der Materialwert für die Haustür ohne Seitenteil beträgt 3.500 €, mit Seitenteil 4.000 € inkl. MwSt.

22 ROLLLÄDEN

Alle rechteckigen Wohnraumfenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrollläden mit Hochschiebesicherung elektrischem Motorantrieb (Fabrikat Somfy oder gleichwertig) und Aufsatzrollladenkästen (Fabrikat Roma oder gleichwertig). Ausgenommen hiervon sind Fenster im Treppenhaus, Dachflächenfenster, Wintergärten und Sonderformen. Der Rollladenkasten wird wandbündig eingebaut und eingeputzt. Die Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben werden selbstverständlich erfüllt.

23 FENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke bestehen aus Granit (Impalla geschliffen) gemäß der Bemusterung. Der Materialwert beträgt 120 €/lfm. inkl. MwSt. Abweichend hiervon wird die Fensterbank in Bad und WC gefliest. Die Außenfensterbänke bestehen aus einbrennlackiertem Aluminium in Antiprallausführung in Farbe oder gegen Aufpreis aus Granit gemäß der Bemusterung. Bei allen bodentiefen Elementen im Erdgeschoss wird für den fachgerechten bauseitigen Terrassenanschluss eine EPDM-Abdichtung ausgeführt. Gegen Aufpreis erhalten Sie auch Sohlbänke aus Granit gemäß der Bemusterung.

24 HEIZUNGSANLAGE

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt im Standard mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe der Fa. Vaillant als Splitgerät. Alternativ erhalten Sie eine Vaillant Erdwärmepumpe mit integriertem Brauchwasserspeicher. Die Heizungsanlage wird außentemperaturabhängig gesteuert und erhält einen Raumtemperaturregler mit Tagesprogramm und einen erweiterten Zählerschrank für die Wärmepumpe mit separatem Zähler. Je nach Hausgröße wird der integrierte Brauchwasserspeicher durch einen größeren Speicher ersetzt und neben die Wärmepumpe gestellt.

25 FUSSBODENHEIZUNG

Zur Wärmeabgabe wird eine Fußbodenflächenheizung eingebaut. Jede Etage erhält einen Heizkreisverteiler der unterputz eingebaut wird. Die Fußbodenheizung ist über eine Einzelraumsteuerung regelbar, mit Ausnahme von Hausanschlussräumen und Abstellräumen, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Sämtliche Anschlussrohrleitungen sind aus mehrschichtigem Verbundrohr mit Dämmung. Durch die große Heizfläche, nämlich den gesamten Fußboden, kommt diese Heizungsart mit einer niedrigen Oberflächentemperatur aus. Damit ist sie die ideale Ergänzung zur Wärmepumpe. Die gleichbleibend milde Wärmeabstrahlung sorgt für eine ausgeglichene Temperaturverteilung. In allen beheizten Räumen erhalten Sie im Rahmen der Elektroinstallation aufputz Raumthermostate zur individuellen Steuerung der Fußbodenheizung in den einzelnen Räumen.

26 ESTRICHARBEITEN

Der Fußboden in den Wohnräumen besteht aus einem schwimmend verlegten armierten Zement Heizestrich auf unterseitig eingebauter Systemplatte bzw. Trittschalldämmung. Die Wärmedämmung nach den gesetzlichen Vorgaben übernimmt ein hochwärmedämmender Ausgleichestrich, mit dem alle Leitungen vollflächig ummantelt und so evtl. auftretende Wärmebrücken vermieden werden.

27 LÜFTUNGSANLAGE

Optional kann gegen Aufpreis das Wandgerät der kontrollierten Wohnraumlüftung Vaillant recoVAIR mit Wärmerückgewinnung eingebaut werden, welches für frische, gesunde Luft sorgt. Hierbei wird die Abwärme der verbrauchten Raumluft genutzt, um von außen einströmende Frischluft aufzuwärmen. Der hochfeine Pollenfilter lässt Staub und Pollen gar nicht erst ins Haus, nicht nur für Allergiker eine Wohltat. Zudem werden CO_2 und Feuchtigkeit nach draußen geleitet. Neben dem gesunden Raumklima sorgt die Wohnraumlüftung recoVAIR auch für eine werterhaltende Bausubstanz Ihres Hauses, da die Bildung von Schimmelpilz vermieden und die Heizkosten gesenkt werden können.

28 SANITÄR

Die Leistung im Gebäude beginnt ab Wassermesser-Anschlussplatte. Zur allgemeinen Ausstattung im Bad und Gäste-WC stehen Ihnen mehrere Hersteller gem. Bemusterung zur Verfügung. Hier wird das Markenprodukt der Firma Geberit eingebaut. Sollten in den Zeichnungen bzw. Plänen abweichende Größen oder geometrische Formen abgebildet sein, werden diese nur geschuldet, wenn sie im Angebot enthalten und separat beauftragt wurden. Für die Vorwandinstallation werden Tragständer der Firma Geberit/Tece verwendet und in Trockenbauweise geschlossen.

Bemusterung Sanitärobjekte:
In der Bau- und Leistungsbeschreibung von VisioPlanHaus ist eine sehr hochwertige Badausstattung enthalten. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Bauherren in der Regel bei der Bemusterung mit Mehrkosten rechnen müssen. Um dies zu vermeiden, haben wir uns entschlossen, unseren Kunden diesen hohen Standard anzubieten. Die hier aufgeführten Objekte dienen zur Veranschaulichung. In der Bemusterung stehen Ihnen zahlreiche weitere Objekte zur Verfügung.

Bad:
Badewanne aus Acryl, Geberit Renova Plan Duo (Größe 180 cm x 80 cm) in weiß, mit einer Unterputz-Badebatterie Hans Grohe Logis verchromt, Brausegarnitur Hans Grohe Raindance Select S mit Wandhalterung, geflieste bodengleiche Dusche mit Edelstahlrinne Geberit Cleanline bis 130 cm Metall gebürstet. Unterputz-Brausebatterie Hans Grohe Logis, Brausegarnitur Hans Grohe Raindance Select S mit Stange 90 cm. Als Abstellmöglichkeit erhalten sie eine ge flieste Nische in der Duschwand.

Zwei Waschbecken, Geberit Smyle Square 60 x 48 cm weiß mit Einhand Waschtischarmatur Hans Grohe Logis 100, ein WC, Geberit Smyle Square ohne Spülrand mit Absenkautomatik, WC–Sitz in weiß, Drückerplatte Sigma 20 weiß / hochglanz-chrom.

Duschbad: (wenn in der Planung enthalten)
Geflieste bodengleiche Dusche mit Edelstahlrinne Geberit Cleanline bis 130 cm Metall gebürstet, Unterputz-Brausebatterie Hans Grohe Logis, Brausegarnitur Hans Grohe Raindance Select S mit Stange 90 cm. Als Abstellmög-

lichkeit wird eine Nische in der Dusche eingebaut. Ein Waschbecken, Geberit Smyle Square 60 x 48 cm in weiß mit Einhand Waschtischarmatur Hans Grohe Logis 100, ein WC Geberit Smyle Square ohne Spülrand mit Absenkautomatik, WC–Sitz in weiß, Drückerplatte Sigma 20 in weiß / hochglanz-chrom.

Gäste-WC: (wenn in der Planung enthalten)
Ein Waschbecken, Geberit Smyle Square 50 x 41 cm in weiß mit Einhand Waschtischarmatur Hans Grohe Logis 100, ein WC Smyle Square ohne Spülrand mit Absenkautomatik, WC–Sitz in weiß, Drückerplatte Sigma 20 in weiß / hochglanz-chrom.

Küche:
Die Küche erhält einen Anschluss für Warm- und Kaltwasser inklusive eines Abflusses für ein Spülbecken. Der Kaltwasseranschluss für die Spülmaschine ist ebenfalls enthalten.

Hauswirtschaftsraum:
Der Hauswirtschaftsraum erhält einen Waschmaschinenanschluss und ein Ausgussbecken aus emailliertem Stahl mit Kalt- und Warmwasseranschluss.

Wasseranschluss außen:
Im Außenbereich wird ein frostsicherer Außenwasserhahn mit Kaltwasser und automatischem Auslauf angebracht.

29 ELEKTRISCHE ANLAGE

Die Installationsleistungen der Elektroinstallation beginnen ab Hausanschluss im Haus, oder, wenn sich der Hausanschlusskasten außerhalb des Hauses befindet, an der Innenkante des Hauses. Es wird ein hochwertiges Schalterprogramm (Fabrikat Busch-Jäger oder gleichwertig) in alpinweiß eingebaut. Zur Optimierung Ihrer Haustechnik steht Ihnen unser Elektromeister gerne zur Verfügung (Bustechnik). Die Installation besteht aus folgenden Leistungen, jeweils inkl. aller notwendigen Leitungen, wenn im Grundriss der Raum vorhanden ist:

Wohnen/Essen:
- 2 Brennstellen mit Wechselschaltung
- 10 Steckdosen
- 1 TV/SAT Anschluss, 1 Telefondose
- 1 Internetsteckdose mit Doppelbelegung CAT 7

Küche:
- 1 Brennstelle mit 1 Wechselschaltung
- 10 Steckdosen über Arbeitsplatte
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Anschluss E Herd 308v/16A
- 1 Steckdose für Backofen

Eltern:
- 1 Deckenauslass u. 1 Wechselschaltung
- 6 Steckdosen
- 1 TV/SAT Anschluss
- 1 Internetsteckdose mit Doppelbelegung CAT 7

Ankleide:
- 1 Ein-/Ausschaltung mit Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose

Kind:
- 1 Deckenauslass mit 1 Wechselschaltung
- 6 Steckdosen
- 1 TV/SAT Anschluss
- 1 Internetsteckdose mit Doppelbelegung CAT 7

Büro:
- 1 Deckenauslass mit 1 Ein-/Ausschalter
- 6 Steckdosen
- 1 TV/SAT Anschluss
- 1 Internetsteckdose mit Doppelbelegung CAT 7

Gast:
- 1 Deckenauslass mit 1 Ein-/Ausschalter
- 5 Steckdosen
- 1 TV/SAT Anschluss
- 1 Internetsteckdose mit Doppelbelegung CAT 7

Abstellraum:
- 1 Brennstelle mit Ein-/Ausschalter
- 2 Steckdosen

HWR/Technik
- 1 Brennstelle mit 1 Ein-/Ausschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner
- 1 Steckdose für Fritzbox
- 1 Kraftstromsteckdose
- Heizungsanschluss

Diele/Flur:
- 1 Brennstelle mit 1 Wechselschaltung
- 2 Wandauslässe
- 1 Steckdose

Treppenhaus:
- 2 Wandauslässe mit 1 Wechselschaltung
- 1 Steckdose

Terrasse:
- 2 Außenbrennstellen mit 1 Ein-/Ausschalter und Kontrollleuchte
- 2 Steckdosen mit Ein-/Ausschalter und Kontrollleuchte
- 1 Erdkabel (10 m) für bauseitige Gartenbeleuchtung

Gäste-WC:
- 1 Brennstelle mit Ein-/Ausschalter
- 1 Steckdose

Bad/Duschbad:
- 1 Brennstelle mit Ein-/Ausschalter
- 1 Wandauslass mit 2 Ein-/Ausschaltern
- 4 Steckdosen

Kellerraum:
- 1 Brennstelle mit Ein-/Ausschalter
- 2 Steckdosen

Eingang HAT:
- 1 Wandauslass mit Ein/Ausschalter
- 1 Klingelanlage mit Gong

Spitzboden:
- 1 Brennstelle mit Ein/Ausschalter und Kontrollschalter 1 Stromkreiszuleitung NYM-J3x1,5
- 1 RZB Ovalleuchte 60w

Photovoltaik:
- Leerrohr für die spätere bauseitige PV Anlage

Rauchmelder:
- batteriebetrieben, gemäß gesetzlicher Vorschriften Flur, Obergeschoss und alle Schlafräume

30 INNENTÜREN

Die Innentüren der Firma Huga, Herholz, Lebo, Oberfläche Weißlack 9016, werden mit Futter und Bekleidung eingebaut. Des Weiteren sind enthalten: Türschloss mit Flüsterfalle, Kantenausführung als Rundkante an Zarge. Die Türzargen haben die gleiche Oberfläche wie die Türblätter und werden mit Edelstahlgriffgarnitur, L-Form Rosettengarnitur, und einem Buntbartschloss versehen. Der Wert für die Innentüren inkl. der Zarge, Montage und Drückergarnitur beträgt 405 €. Alternativ stehen Ihnen selbstverständlich auch andere Türmodelle zur Verfügung. Auch bieten wir Ihnen in unserer Bemusterung gerne andere Türausführungen an.

31 FLIESENARBEITEN

Bad: Es werden einfarbige bzw. mehrfarbige Fliesen führender Hersteller nach Wahl des Käufers verlegt. Der Materialpreis beträgt bis zu 40,- € pro m², inkl. MwSt.. Fliesengröße für Böden: bis 30 x 60 cm, für Wände: bis 30 x 60 cm, Fliesen im Duschbereich: bis zu einer Höhe von 2,50 m. WC, Badewanne und Waschtischanlagen erhalten Wandfliesen bis zu einer Höhe von 1,25 m. Die Fensterbank wird ebenfalls gefliest. Um einen sauberen Fliesenabschluss zu gewähren, werden diese mit Edelstahl- Winkelschienen bis 11,- €/lfm. inkl. MwSt. besetzt. Alle übrigen Wandflächen sind im Zuge der Malerarbeiten zu behandeln. Der Fußboden wird orthogonal mit Fliesen zum gleichen Materialpreis ausgestattet. Die Dachschrägen werden nicht gefliest.

Duschbad: Es werden einfarbige bzw. mehrfarbige Fliesen führender Hersteller nach Wahl des Käufers verlegt. Der Materialpreis beträgt bis zu 40,- € pro m², inkl. MwSt.. Fliesengröße für Böden: bis 30 x 60 cm, für Wände: bis 30 x 60 cm. Fliesen im Duschbereich: bis zu einer Höhe von 2,50 m. WC und Waschtischanlagen erhalten Wandfliesen bis zu einer Höhe von 1,25 m. Die Fensterbank wird ebenfalls gefliest. Um einen sauberen Fliesenabschluss zu ge-

währen, werden diese mit Edelstahl-Winkelschienen bis 11,- €/lfm. inkl. MwSt. besetzt. Alle übrigen Wandflächen sind im Zuge der Malerarbeiten zu behandeln. Der Fußboden wird orthogonal mit Fliesen zum gleichen Materialpreis ausgestattet. Die Dachschrägen werden nicht gefliest.

Gäste-WC:
Diese Leistung ist nur enthalten, wenn im Grundriss auch ein Gäste-WC eingezeichnet ist: Das Gäste-WC erhält Bodenfliesen und Wandfliesen ebenfalls zum Materialpreis bis zu 40,- € pro m², inkl. MwSt.. Fliesengröße für Böden: bis 30 x 60 cm, für Wände: bis 30 x 60 cm. WC und Waschtischanlagen erhalten Wandfliesen bis zu einer Höhe von 1,25 m. Die Fensterbank wird ebenfalls gefliest. Um einen sauberen Fliesenabschluss zu gewähren werden diese mit Edelstahl-Winkelschienen bis 11,-€/lfm. inkl. MwSt. besetzt. Alle übrigen Wandflächen sind im Zuge der Malerarbeiten zu behandeln. Der Fußboden wird orthogonal mit Fliesen zum gleichen Materialpreis ausgestattet. Die Dachschrägen werden nicht gefliest.

Küche, Diele EG , HWR:
Es werden einfarbige bzw. mehrfarbige Fliesen inkl. Sockelfliesen führender Hersteller nach Wahl des Käufers verlegt. Der Materialpreis beträgt bis zu 40,- € pro m², inkl. MwSt.. Fliesengröße für Böden: bis 30 x 60 cm.

32 DEHNUNGSFUGEN

Dehnungsfugen/Silikonfugen sind Wartungsfugen gemäß VOB und unterliegen somit nicht der Gewährleistung.

33 WÄNDE UND DECKEN

Innenputz- und Trockenbauarbeiten werden in Oberflächengüte Q2 hergestellt, die zur Aufnahme von z. B. Raufasertapeten geeignet sind. Gerne gestalten wir Ihr persönliches Angebot als schlüsselfertige Variante inkl. aller Bodenbelags-, Maler- und Tapezierarbeiten.

34 MALER- UND BODENBELAGSARBEITEN

Die Maler- und Bodenbelagsarbeiten sind Eigenleistung der Bauherren. Es ist eine Belagsstärke von bis zu 15 mm vorgesehen, die für übliche Fliesenbeläge, Laminat und Fertigparkett ausreicht. Andere Belagsstärken sind vom Auftraggeber schriftlich anzugeben. Wir empfehlen vor Belagsverlegung eine Messung der Estrichfeuchte durch eine CM-Messung (siehe auch Verlegehinweise Ihres Lieferanten). Gerne erhalten Sie ein Angebot über die Maler- und Bodenbelagsarbeiten. Diese Gewerke sind der Bauzeit hinzuzufügen.

35 EIGENLEISTUNG

Bei rechtzeitiger Anmeldung können gesamte Gewerke vom Bauherrn erbracht werden. Die Eigenleistung obliegt nicht mehr der Bauleitung, Verkehrssicherheit und Gewährleistung von VisioPlanHaus.

36 BLOWER-DOOR-TEST

Im Zuge der Endabnahme durch den TÜV wird die Luftdichtigkeit des Hauses gem. EnEV durch einen unabhängigen Sachverständigen des TÜV Rheinland gemessen, der die Einhaltung der Grenzwerte überprüft und dokumentiert. Der Messbericht mit Luftdichtigkeitszertifikat wird dem Kunden nach Fertigstellung ebenfalls ausgehändigt.

37 ÜBERGABE

Unsere Baustellen werden aufgeräumt und sauber hinterlassen. Verpackungsmaterial und der bei Bauarbeiten anfallende Schutt sowie Baustoffreste werden fachgerecht für die von uns beauftragten Leistungen entsorgt. Das Gebäude wird besenrein übergeben.

ZUSATZBAUBESCHREIBUNG VisioPlanHaus MIT KELLER

wenn in der Planung enthalten und beauftragt

38 GRÜNDUNG (OHNE ERDARBEITEN)

Die Gründung erfolgt in hochwertiger Betonqualität (C25/30) als tragende Bodenplatte bis zu einer Stärke von 25 cm. Es wird ein umlaufender Fundamenterder eingebaut. Es wird von einem normal tragfähigen Untergrund und einem ebenen Gelände ausgegangen, so dass keine Tiefergründungen oder ein Bodenaustausch erforderlich sind. Der Gesamtpreis setzt ein ebenes Planum voraus, auf dem die Gründung durch VisioPlanHaus ausgeführt werden kann.

39 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung unter der Bodenplatte oder unter der Kellerdecke erfolgt mittels PVC-Rohren. Es wird ein rückstaufreier Kanalanschluss ohne Hebeanlage und ohne Kontrollschacht vorausgesetzt.

40 AUSSENWÄNDE KG

Im Kellergeschoss werden die Außenwände gemäß der Statik, Ausführungsplanung und dem Bodengutachten erstellt.

41 GESCHOSSHÖHE

Die lichte Rohbaugeschosshöhe des Nutzkellers, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Decke, beträgt 2,385 m. Bei Wohnkellern ändert sich die Höhe auf 2,76 m.

42 INNENWÄNDE

Im Kellergeschoss werden die Innenwände massiv gemauert.

43 DECKE

Die Geschossdecke wird als Stahlbetondecke gemäß den statischen Anforderungen als Systemdecke mit Ortsbetonschicht hergestellt. Die Fugen werden tapezierfertig ausgeführt (Putzqualität Q2). Die Deckenstärke beträgt gemäß der Statik bis 20 cm.

44 INNENPUTZ KELLER

Alle Kellerräume erhalten einen einlagigen Gipswandputz in der Qualität Q2.

45 ESTRICH SCHWIMMEND KG

Der Rohfußboden im beheizten Kellergeschoss besteht aus einem schwimmend verlegten und armierten Zement-Heizestrich auf unterseitig eingebauter Systemplatte bzw. Trittschalldämmung. Die Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung übernimmt ein hoch wärmedämmender Ausgleichestrich. Durch diesen können alle Leitungen vollflächig ummantelt und so evtl. auftretende Wärmebrücken vermieden werden.

46 TREPPE KG

Im KG wird eine Betontreppe mit gemauerter Brüstung ausgeführt. Der Belag ist gesondert zu beauftragen

47 KELLERFENSTER MIT FENSTERBANK

Die Fensteröffnungen des Kellers erhalten je ein Dreh-Kipp-Fenster, Größe 76 x 51 cm, mit einer Innenfensterbank aus Granit und einer Außenfensterbank aus Aluminium. Die Anzahl der Fenster ist den Plänen zu entnehmen. Ein Wohnraumkeller erhält Fenster gemäß der Planung.

48 FUSSBODENHEIZUNG

Aus Feuchtigkeits- und Wärmeschutzgründen wird bei einem beheizten Keller im kompletten Kellerbereich eine geschlossene Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung eingebaut.

49 HAUSTECHNIK IM KG

Die Haustechnik wird statt im HWR (EG) im Haustechnikraum im Keller untergebracht. Alle Leitungsanbindungen der restlichen Geschosse werden verlängert.

50 KELLERABDICHTUNG, LICHTSCHÄCHTE

Die unter der Erde liegenden Kelleraußenwände erhalten eine Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit (Lastfall 4). Diese umfasst eine bituminöse Abdichtung auf dem Mauerwerk. Vor den Kellerfenstern, Größe ca. 76 x 51 cm, werden Kunststoff-Lichtschächte mit Gitterrost, Größe 100/100/40 cm, montiert.

ZUSATZBAUBESCHREIBUNG VisioPlanHaus GARAGE

wenn in der Planung enthalten und beauftragt

51 GRÜNDUNG (OHNE ERDARBEITEN)

Die Gründung erfolgt als tragende Bodenplatte oder auf Streifenfundamenten bis zu einer Stärke von 20 cm. Es wird von einem normal tragfähigen Untergrund und einem ebenen Gelände ausgegangen, sodass keine Tiefergründungen oder ein Bodenaustausch erforderlich sind. Der Gesamtpreis setzt ein ebenes Planum voraus, auf dem die Gründung durch VisioPlanHaus ausgeführt werden kann.

52 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung unter der Bodenplatte erfolgt mittels PVC-Rohren.

53 AUSSENWÄNDE GARAGE

In der Garage werden die Außenwände massiv gemäß der Statik in Bims bis 24 cm gemauert.

54 GESCHOSSHÖHE

Die lichte Rohbaugeschosshöhe der Garage, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Holzbalkenlage, beträgt 2,565 m.

55 INNENWÄNDE

In der Garage werden die Innenwände massiv in Bims gemauert bis 24 cm.

56 DECKE

Die Garagendecke wird als Holzbalkendecke inkl. sägerauer Schalung gemäß den statischen Anforderungen hergestellt. Die Untersicht wird nicht verkleidet.

57 FLACHDACH

EVA-Abdichtungsbahn und T-Plus-Profil (System Alwitra oder gleichwertig).

58 ELEKTROPAKET

2 Brennstellen mit 1 Wechselschaltung
6 Steckdosen
1 Tortaster
1 Steckdose auf Putz für Tor
1 Zuleitung Drehstromanschluss für einen bauseitigen Elektroautoanschluss

59 INNENPUTZ GARAGE

Die Garage erhält einen Kalkzementputz gefilzt.

60 ESTRICH

Der Rohfußboden in der Garage erhält einen faserverstärkten Zementestrich auf Trennlage inkl. verzinkter Abschlussschiene im Bereich des Garagentores.

61 FLIESENARBEITEN

Die Garage erhält Bodenfliesen bis zu 30 x 30 cm inkl. Sockelfliesen. Der Materialwert beträgt 15 € pro m², inkl. MwSt.

62 AUSSENPUTZ

Die Fassade erhält einen diffusionsoffenen, vollarmierten Außenputz. Der Außenputz erhält einen 3 mm Scheibenputz in weiß. Auf den Außenputz wird zusätzlich ein einfacher Anstrich in Farbe aufgebracht. Die gewünschte Farbe wird nach der Preisgruppe I bemustert. Der Putzsockel wird gefilzt und ebenfalls in der Preisgruppe 1 gestrichen. Nicht enthalten sind Abdichtungen gegen drückendes Wasser sowie die Abdichtung des Sockelputzes gem. DIN 18195-4. Die Abdichtung ist im Zuge der Außenanlagen 5 cm über die spätere Geländeoberkante zu erstellen.

63 FENSTER UND NEBENEINGANGSTÜREN GEMÄSS DER PLANUNG

Eingebaut werden Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff inkl. 2-fach Verglasung ohne Rollladen.
Nebeneingangstüren verbauen wir in Kunststoff. Der Materialwert beträgt 800,- € inkl. MwSt..

64 GARAGENTOR

Hörmann Sektionaltor h= 2,25 m, LPU-42, L-Sicke in Farbe inkl. elektrischem Antrieb und 2 Funkhandsendern.

WICHTIGE INFORMATIONEN
zu den Architektenhäusern von VisioPlanHaus

Bebauungspläne
Bebauungspläne werden von den Kommunen aufgestellt und spiegeln die Vorstellungen der Stadt oder Gemeinde wider. Mit Hilfe der Bebauungspläne regelt die Kommune ihre städtebauliche Entwicklung. Bebauungspläne sind Gesetze der jeweiligen Stadt, Abweichungen von den Festsetzungen eines solchen Bebauungsplans sind nur in eng begrenzten Fällen zulässig.

Liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor, so sollte eine Bauvoranfrage gestellt werden. Mit der Bauvoranfrage (auch „kleines Genehmigungsverfahren") erhält ein Bauherr Auskunft über die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks und über die bei der Bebauung des Grundstücks einzuhaltenden Vorschriften. Sie ist unter Umständen wichtig, um festzustellen, ob ein Bauvorhaben genehmigungsfähig ist oder nicht. Zudem können mit einer Bauvoranfrage bereits zu einem frühen Zeitpunkt konkrete, weiterführende bauplanungsrechtliche Fragen geklärt werden.

Es gilt die ortsübliche Bebauung nach § 34
§ 34 Baugesetzbuch ist die maßgebende, in Deutschland bundesweit gültige Vorschrift für Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich, also außerhalb von Bebauungsplangebieten. Das wichtigste Prinzip dieser Vorschrift ist das Einfügungsgebot. Wenn die grundsätzliche Feststellung getroffen ist, dass Baurecht besteht, und die Erschließung (Verkehrsanschluss, Wasser, Abwasser, Energie) gesichert ist, prüft die Baubehörde, ob sich das Bauvorhaben im Sinne des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Wasser
Beim Abwasser ist zu beachten, dass es Misch- und Trennsysteme gibt. Beim Mischsystem werden Schmutz- und Regenwasser zusammen in eine Kanalisation geführt, beim Trennsystem wird das Schmutzwasser in eine separate Kanalisation geführt. Das Regenwasser versickert entweder auf dem Grundstück oder wird in eine eigene Kanalisation geführt.

Mindestanforderung an den Wärmeschutz
Der energetische Mindeststandard entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Der maximal zulässige Ausstoß von CO2 wird individuell für jedes Gebäude berechnet. Einflussgrößen sind z.B. Lage, Größe, Gliederung des Baukörpers oder Beschaffenheit der Gebäudehülle. Dabei ist der maximal zulässige Wert zu unterschreiten. Der wesentliche Bemessungswert zum Erreichen der Fördergelder durch die KfW Bank (Kreditanstalt für Wiederaufbau) ist die Primärenergie, im Energieausweis als QP Wert zu finden. Wenn das Gebäude bei 40%, der zulässigen Primärenergie liegt, also 60% besser, erreicht man die Energieeffizienzklasse KfW 40. Wenn das Gebäude zusätzlich Energie erzeugt, z.B. über Photovoltaik, und rechnerisch mehr Energie erzeugt als verbraucht, dann erreicht man den PLUS-Status.

Raumhöhen
Die Raumhöhen werden als Rohbaumaß angegeben. Die lichte Raumhöhe reduziert sich um die Höhe des Fußbodenaufbaus. (z.B. Rohbaumaß 2,76 m - Fußbodenaufbau 0,16 m = 2,60 m lichte Raumhöhe). Die Decke wird meist nur gespachtelt, sodass hier keine Abzugsmaße einzurechnen sind. Die vorgeschriebene Mindesthöhe (Lichte) beträgt in den meisten Bundesländern 2,40 Meter. In unseren Vorplänen finden Sie immer die gültigen Raumhöhen als Rohbaumaße.

Schallschutz gegen Außenlärm
Der Lärmpegelbereich bezeichnet im Baurecht für zu bebauende Flächen, bzw. Fassadenbereiche, auf denen mit erhöhtem Lärmaufkommen (zumeist Verkehrslärm) gerechnet werden muss. In der Regel wird der Lärmpegelbereich durch Bebauungspläne oder Lärmkarten festgelegt. Ansonsten erfolgt die Bestimmung durch Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109. Aus dem Lärmpegelbereich ergeben sich baurechtliche Anforderungen bzw. Einschränkungen, was z.B. die Schalldämmung (vor allem der Fenster), die Platzierung von Lüftungsöffnungen oder Ausrichtung von Schlafräumen betrifft.

Bodengutachten

In den meisten Fällen lassen die Bodenverhältnisse eine Bebauung ohne Mehraufwendungen zu. Ausschließen kann man schwierige Bodenverhältnisse aber nicht. Um sicher zu gehen, sollte immer ein Bodengutachten erstellt werden. Schwierige Bodenverhältnisse können sich durch menschliches Zutun oder durch geologische Verhältnisse ergeben. Ein aufgeschütteter Hang, ein alter Steinbruch, oder eine ehemalige Mülldeponie sind keine besonders tragfähigen Untergründe. Auch sandige Böden oder poröses Gestein erfordern aufwändigere Fundamentarbeiten und gegebenfalls Abstützungen. Hohlräume im Gestein bergen ohne Gegenmaßnahmen die Gefahr, dass sie irgendwann in sich zusammenstürzen und das Haus absackt. Ein felsiger Grund wiederum erfordert Sprengungen, damit überhaupt ein Keller gebaut werden kann. Alles in allem unkalkulierbare Kosten. Der Bauherr ist für den Nachweis der Bebaubarkeit des Grundstückes verantwortlich. Das Bodengutachten sollte nach Fertigstellung der Vorplanung erstellt werden. Nur so ist eine kostensichere Kalkulation der notwendigen Erdarbeiten möglich.

Die Bodenuntersuchung erfolgt auf

- Tragfähigkeit des Bodens (Bodenklasse, Bodengruppe, Bodenkenngrößen)
- Einstufung der Bodenklasse zum Nachweis der Tragfähigkeit des Bodens

Grundwasserspiegel

Ein Neubau erfordert die Feststellung der Tiefe des Grundwassers, um die Anforderungen an die Dichtheit des Kellers bzw. der Bodenplatte festzustellen.

Wasserführende Schichten

Oberhalb des Grundwassers können wasserführende Schichten entstehen. Wenn das Sickerwasser auf eine wasserundurchlässige Erdschicht trifft, dann bildet sich Schichtenwasser. Dieses muss bei der Dichtheit und Statik des Kellers bzw. der Bodenplatte berücksichtigt werden.

Bodenanalyse
Besteht der Verdacht, dass Ihr Grundstück mit Schadstoffen belastet ist, muss eine Bodenanalyse durchgeführt werden. Altlasten können z.B. durch industrielle Abfälle (Chemikalien, Öle, Schwermetalle) entstanden sein.

Änderungen der Bau- und Leistungsbeschreibung

Änderungen dieser Bau- und Leistungsbeschreibung, die dem technischen Fortschritt dienen, sind nach Rücksprache mit dem Bauherrn möglich, müssen jedoch schriftlich niedergelegt werden. Den Forderungen von Behörden, Versorgungsunternehmen oder anderen Einrichtungen, die eine Änderung des vereinbarten Leistungsumfangs erforderlich machen, ist zu entsprechen. Dem wird von beiden Partnern zugestimmt. Daraus abgeleitete Vertragsänderungen werden gesondert vereinbart. Alle in der Zusatz – Baubeschreibung aufgeführten Leistungen (bis auf ausgewiesene Leistungen, die explizit im Folgenden erwähnt sind) sind Bestandteil des vereinbarten Pauschalpreises. Hinzu kommen eventuell Leistungen (Mehr- oder Minderleistungen), die in der Anlage Zusatz- und Eigenleistungen vereinbart werden.

Energieausweis

Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet. Ausstellung, Verwendung, Grundsätze und Grundlagen der Energieausweise werden in der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt. Der Energieausweis ist Pflicht und wird durch einen zugelassenen Energieberater erstellt.

Effizienzhausbegleitung

Für den Fall, dass Sie die Fördermittel des KfW-Programms „Energieeffizient Bauen" in Anspruch nehmen, ist eine Baubegleitung durch einen zugelassenen Energieberater erforderlich. Bei einem KfW-Effizienzhaus 40 ist eine Baubegleitung verbindlich durchzuführen und nachzuweisen.

Kundeninformationen:

Erdarbeiten und Außenanlagen
Einen nicht unerheblichen Anteil an den Gesamtkosten bei der Erstellung eines Gebäudes benötigt der Bauherr für die Erdarbeiten. Da die Höhe der Gesamtkosten dem Grundstück, der Planung und den baurechtlichen Gegebenheiten geschuldet ist, können wir Ihnen erst nach Fertigstellung der Vorplanung und dem Vorliegen des Bodengutachtens genaue Angaben über die Höhe der Kosten vorlegen.

Auf Wunsch erhalten Sie ein Angebot inklusive aller Erdarbeiten.
Wenn Sie die Erdarbeiten in Eigenleistungen vergeben wollen, so hilft Ihnen VisioPlanHaus bei der Vergabe. Ebenso helfen wir ihnen bei der Planung Ihrer Außenanlagen.

Eigenleistungen sind bei frühzeitiger Bekanntgabe jederzeit möglich.

Hinweise

Die aufgeführten Flächen wurden aus den Bauzeichnungen übernommen und sind nach der zweiten Berechnungsmethode (kurz II.BV) ermittelt, d.h. einige Bereiche, z. B. unter der Treppe oder unter den Dachschrägen, sind nicht mitgerechnet. Die tatsächlich zur Verfügung stehende Grundfläche ist deutlich größer. Differenzen der Innenraummaße bleiben vorbehalten.

Bei Abweichungen in den Maßangaben zwischen den Entwurfsplänen, den Baugesuchsplänen und der Ausführungsplanung, die zusammen mit dem Bauherrn erarbeitet wird, ist die Ausführungsplanung maßgebend. Die in den Grundrisszeichnungen aufgeführten Einrichtungsgegenstände sind lediglich als Vorschlag zu verstehen und sind nicht in unseren Leistungen enthalten. Änderungen durch Auflagen der Behörden bleiben vorbehalten. Technische Änderungen bleiben VisioPlanHaus vorbehalten. Das gilt insbesondere aus technischen oder statischen Gründen oder aufgrund behördlicher Auflagen. Dies gilt ebenfalls, wenn zur vertragsgerechten Leistungserbringung notwendige Materialien ohne Verschulden von VisioPlanHaus nicht verfügbar sind. VisioPlanHaus kann in diesen Fällen Alternativmaterialien, die gleichwertig oder besser sind, verwenden, soweit dem Bauherrn dies zumutbar ist und ihm dadurch keine Wertminderung entsteht. Bauleistungen und Ausstattungen, die nicht ausdrücklich beschrieben sind, können nur in einer der sonstigen Leistungen und Qualität entsprechenden Ausführung verlangt werden. Bei abweichenden Ausführungen gem. Angebot gilt die Ausführung des Angebotes. Standardleistungen gem. Bau- und Leistungsbeschreibung entfallen dann ersatzlos.

NOTIZEN

NOTIZEN

NOTIZEN

NOTIZEN

NOTIZEN

NOTIZEN

Gestaltung: GOUVERNEUR Designbuero

VISIO PLAN HAUS®

architektur | modern | individuell | massiv

Visio Planhaus Schweich GmbH
Im Handwerkerhof 1a
54338 Schweich-Issel

+49 (0) 6502 93 0 96 0
info@visioplanhaus.de

www.visioplanhaus.de