

# Willkommen in Ihrem neuen Zuhause



Projekt Torgauer Straße / Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, 03253 Doberlug Kirchhain

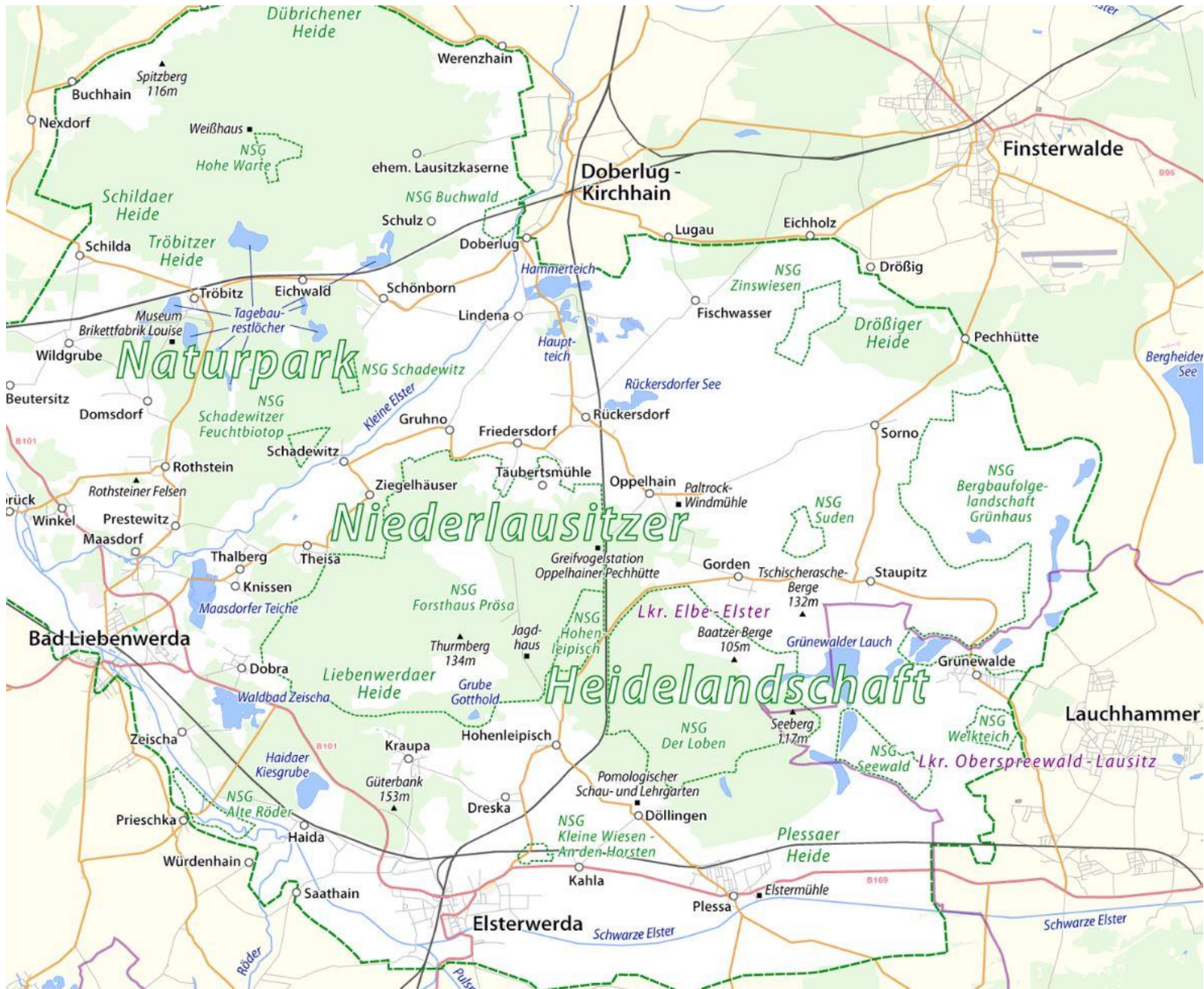
# Ihr neuer Lebensmittelpunkt Doberlug-Kirchhain

Doberlug-Kirchhain ist eine Doppelstadt im Süden von Brandenburg im Landkreis Elbe-Elster. Sie entstand 1950 durch die Zusammenlegung der benachbarten Kleinstädte Doberlug (bis 1937 Dobrilugk) und Kirchhain.

Das Zisterzienserkloster Dobrilugk und die Weißgerberei brachten Wohlstand und Bedeutung. Durch die Existenz zweier Ortskerne ergeben sich typische Merkmale einer Zwillingstadt: So gibt es zwei Freiwillige Feuerwehren, zwei Schützengilden, zwei Kantoreien und Vereine für jeden Stadtkern. Die Entfernung zwischen ihnen beträgt etwa 2,5 km.







Doberlug-Kirchhain liegt zentral im Landkreis Elbe-Elster unmittelbar nördlich am 484 km<sup>2</sup> umfassenden Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft. Die Kleine Elster, ein Nebenfluss der Schwarzen Elster, durchquert das Stadtgebiet von Nordosten nach Südwesten und fließt in den angrenzenden Naturpark. Berlin (112 km), Dresden (78 km), Leipzig (99 km) und Cottbus (63 km) sind per Bahnverbindung direkt zu erreichen.

Charakteristisch für das Stadtgebiet sind der verhältnismäßig hohe Anteil von Grün-, Feld- und Waldflächen, u. a. der Doberluger Forst, sowie die durch Kiesgewinnung entstandenen Baggerseen bei Hennersdorf und das Naherholungsgebiet Bad Erna. Seit den letzten Eingemeindungen ist das Gemeindegebiet 148,95 km<sup>2</sup> groß, die Ost-West-Ausdehnung beträgt etwa 16 km.

Durch die Stadt führen die Landesstraßen L 60 zwischen Falkenberg/Elster und Finsterwalde, L 70 nach Dahme/Mark, L 601 nach Finsterwalde und L 701 nach Sonnewalde. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist Großräschen an der A 13 Berlin–Dresden etwa 28 km östlich der Stadt. Die Landesstraße 701 ist gleichzeitig Teil der nördlichen Route der Fürstenstraße der Wettiner.

Der Bahnhof Doberlug-Kirchhain liegt an den Bahnstrecken Berlin–Dresden und Halle–Cottbus. Er wird von folgenden Regionalbahn-, Regionalexpress- und Intercitylinien bedient:

IC 17 (Warnemünde –) Rostock – Berlin – Dresden

RE 5 Rostock – Berlin – Elsterwerda

RE 10 Leipzig – Cottbus

RB 43 Falkenberg (Elster) – Cottbus

Ab Mitte Juni 2020 wird der Bahnhof vom wiedereingeführten internationalen Fernzug Vindobona in Richtung Graz bedient, welcher als Railjet 257 zwischen Berlin und Graz verkehrt.





Doberlug-Kirchhains ältestes Schulgebäude beherbergte bereits mehrere Schultypen. Es wurde am 17. Oktober 1889 als Volksschule eingeweiht und diente in den Kriegszeiten auch als Lazarett. In der DDR als Oberschule „Hermann Matern“ genutzt, existierte bis 2007 das in Trägerschaft des Landkreises Elbe-Elster stehende Gerberstadt-Gymnasium. Es wird seitdem unter der Trägerschaft der evangelischen Kirche mit dem Namen „Evangelisches Gymnasium Doberlug-Kirchhain“ fortgeführt.



Evangelisches Gymnasium mit Sternwarte

Im Stadtteil Kirchhain ist die 1951 als Werner-Seelenbinder-Oberschule erbaute Berggrundschule zu finden. Sie nutzt eine der vier im Stadtgebiet vorhandenen Sporthallen. Weitere Bildungseinrichtungen der Stadt sind die Evangelische Oberschule und die Evangelische Grundschule im Ortsteil Trebbus.

Wir hoffen, dass wir Ihnen einen kleinen Einblick in Ihren neuen Lebensmittelpunkt geben konnten. Es gibt noch so viel zu entdecken – machen Sie sich auf den Weg und finden Sie Ihren Lieblingsplatz in Doberlug-Kirchhain. Ihr Zuhause haben Sie bereits gemeinsam mit uns gefunden.



Rathaus im Stadtteil Kirchhain



# Aura 125

Maximaler Wohnkomfort bei optimalen Außenmaßen



Straßenansicht



Gartenansicht

# Ein Stadthaus zum Wohnen und Wohlfühlen

## Urbanes Design trifft auf schlichte Eleganz

Die gradlinige Architektur begeistert als ein optisches Highlight, der clevere Grundriss bietet viel Raum zum Wohnen. Eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist ein weiterer Vorteil dieses Einfamilienhauses. Hier nur ein paar Highlights:

- ✚ **Offener Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche**
- ✚ **Geräumiges Schlafzimmer mit Platz für eine Ankleide**
- ✚ **Galerie mit offenem Arbeitsbereich**

Das „**Aura 125**“ überzeugt mit seiner cleveren Bauweise. Dank seiner kompakten Außenmaße findet dieses Haus gerade auf kleinen und schmalen Grundstücken Platz. Selbst langgezogene Baulücken können optimal bebaut werden, sodass stets noch genug Platz für einen kleinen Garten bleibt.

Dieses Haus überrascht positiv. Wer denkt, sich im Innern eines schmalen Hauses einschränken zu müssen, der irrt. Das „Aura 125“ bietet allen Familienmitgliedern viel Raum und Komfort für schöne Stunden in den eigenen vier Wänden. Ob Ankleide am Schlafzimmer, Gästezimmer oder ein kleiner Bereich für das Home-Office im Obergeschoss – das Aura 125 passt sich den Wünschen seiner Bewohner an. Auch im Erdgeschoss bietet das schlanke Stadthaus vielfältige Möglichkeiten von der klassischen bis zur offenen Raumgestaltung. Dem Kochabend mit Freunden, dem turbulenten Kindergeburtstag und gemütlichen Stunden mit den Liebsten im Wohnzimmer steht also nichts im Weg.

Die praktische Grundrissgestaltung macht das „Aura 125“ zu einem wahren Raumwunder, trotz der kompakten Baumasse. So kann zum Beispiel die Treppe im Haus einläufig geplant werden, sodass unterhalb Platz für einen Einbauschränk oder eine gemütliche Spielecke für die Kleinen entsteht. Während in den meisten Fluren nur unzureichend Stellmöglichkeiten für geräumige Schränke eingeplant ist, wird im Stadthaus Aura die Diele effizient genutzt und bietet somit ausreichend Stauraum für Jacken, Schuhe und Taschen. Ein praktisches Haus für seine Bewohner und Gäste.





# Grundrisse die begeistern



Erdgeschoss

# Wohn- und Nutzflächen im Erdgeschoss

Diele	5,63 m <sup>2</sup>
HAR	8,38 m <sup>2</sup>
Küche	19,65 m <sup>2</sup>
Wohnen	23,88 m <sup>2</sup>
WC	3,34 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,67 m <sup>2</sup>
<b>Geschoss Wohnfläche</b>	<b>55,17 m<sup>2</sup></b>
Geschoss Nutzfläche	8,38 m <sup>2</sup>



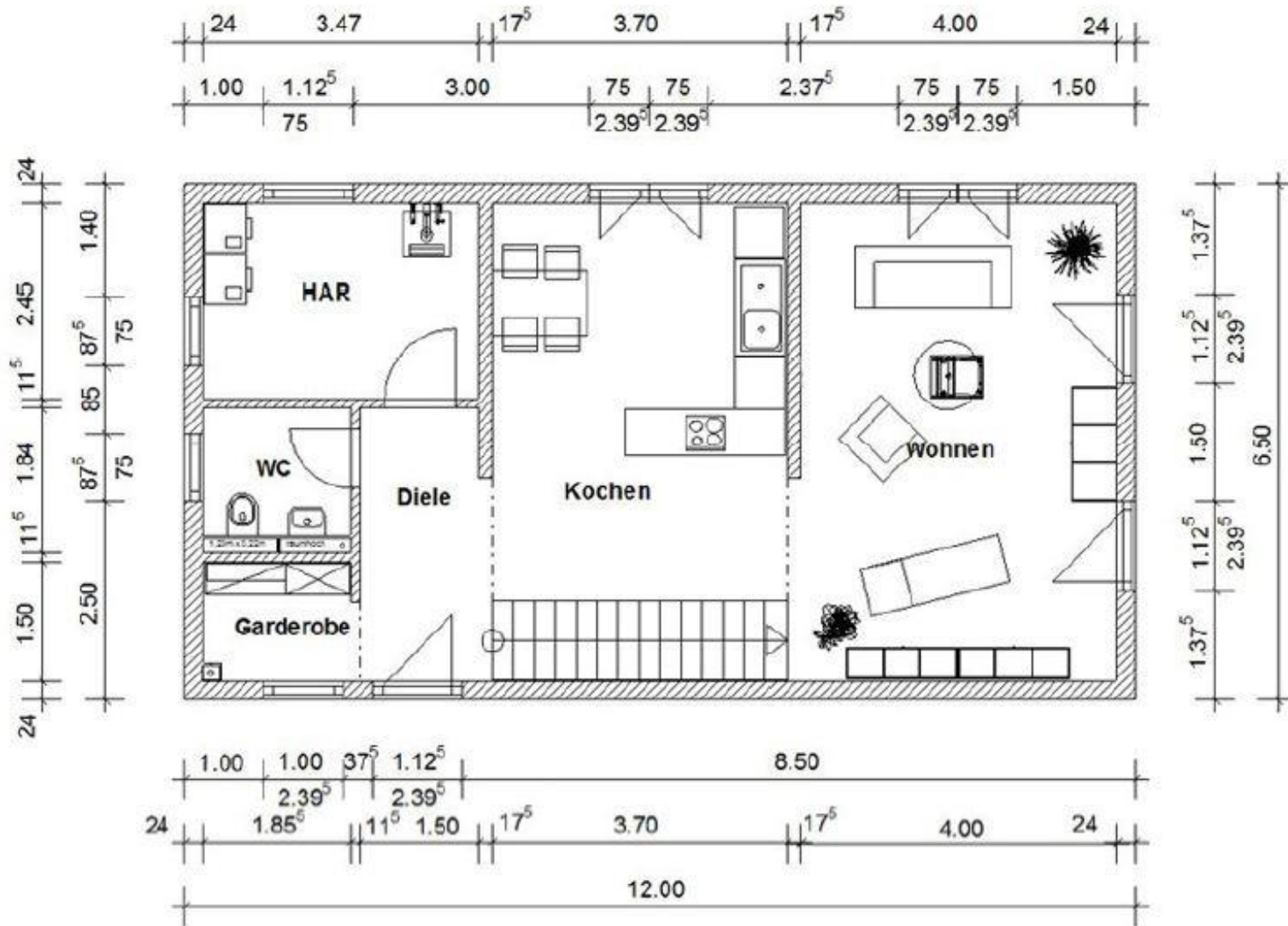
Dachgeschoss

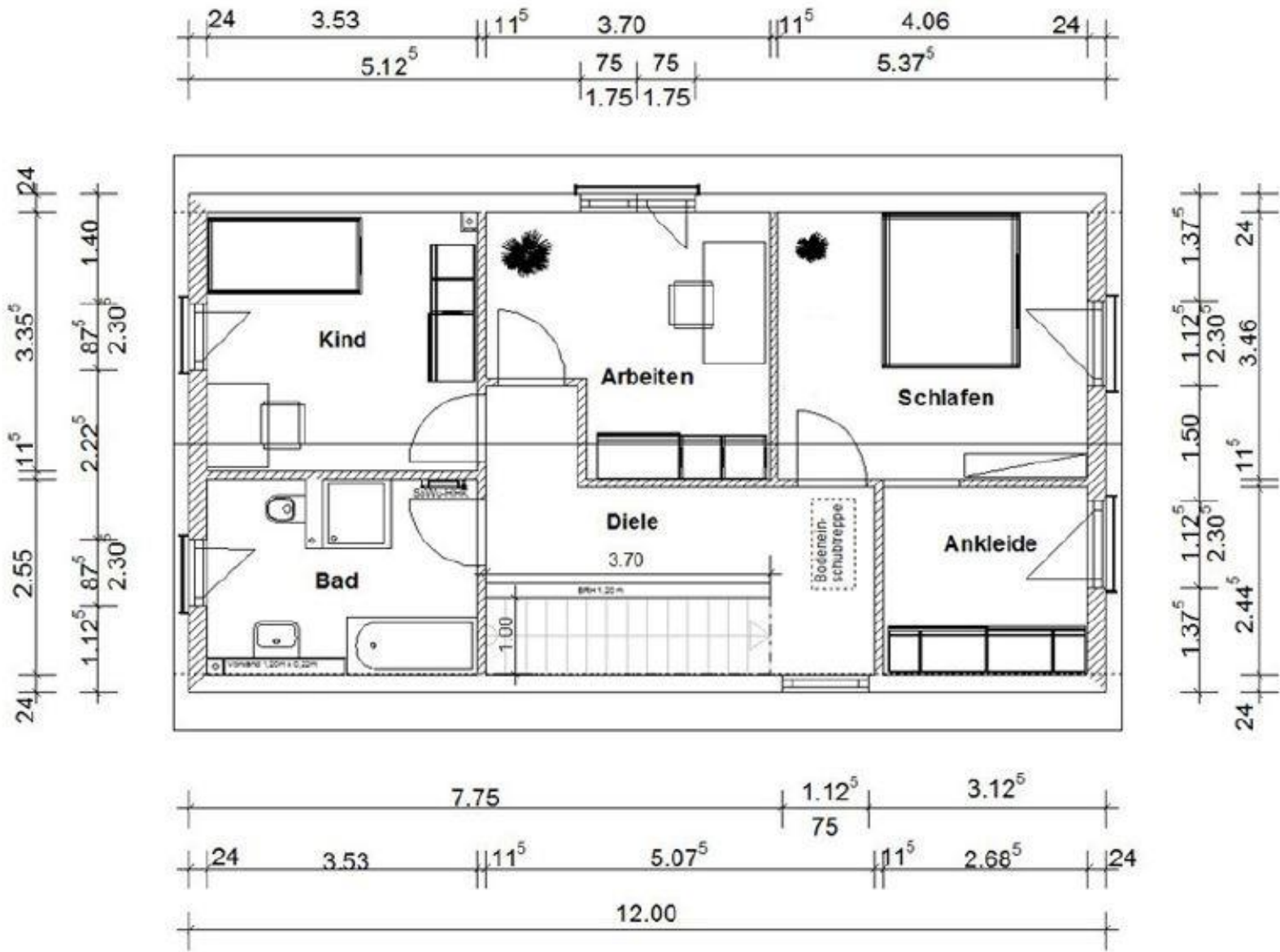
# Wohn- und Nutzflächen im Obergeschoss

Schlafen	14,23 m <sup>2</sup>
Kind	11,55 m <sup>2</sup>
Arbeiten	10,92 m <sup>2</sup>
Bad	8,50 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,11 m <sup>2</sup>
<b>Geschoss Wohnfläche</b>	<b>51,31 m<sup>2</sup></b>



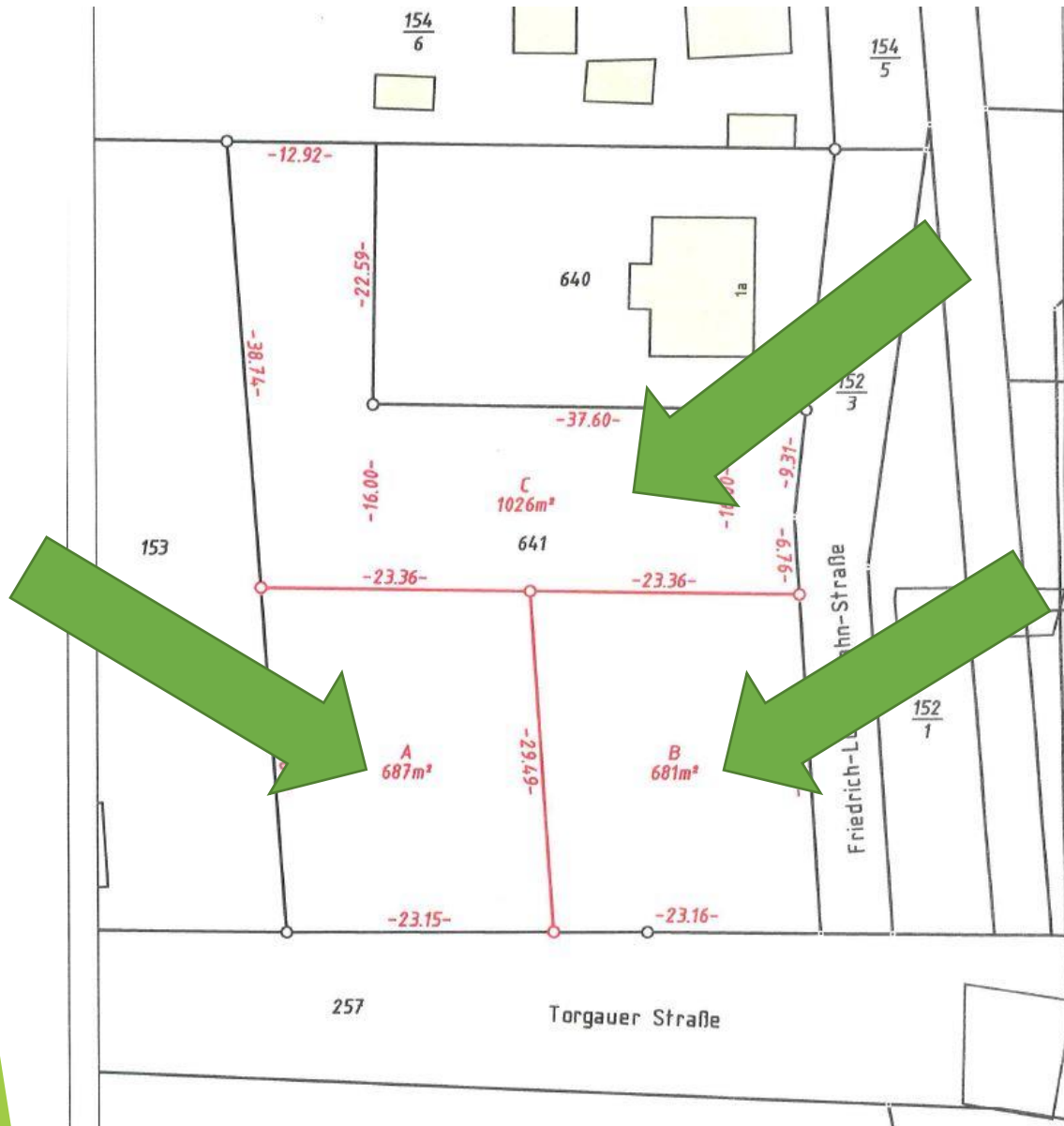
# Um Ihnen das Einrichten zu erleichtern, hier die bemaßten Grundrisse





Grundriss DG

# Welches Grundstück dürfen wir für Sie reservieren?



### Ihr gewählter Haustyp

**Aura 125**

Außenmaße: 12,000 m x 6,500 m

Wohn- und Nutzungenflächen: ca. 124,99 m²

### Ihr persönliches Wunschhaus - das ist alles drin:

- ✓ Hausbau-Schutzbrief für umfangreiche Absicherungen vor, während und nach dem Bau
- ✓ Baugrundgutachten
- ✓ Planungsgespräche und Planungsleistungen inkl. Bauantrag
- ✓ Baustelleneinrichtung inkl. Baustellen WC
- ✓ Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination (SiGeKo)
- ✓ Bauleitung
- ✓ Fremdüberwachung durch einen unabhängigen Baugutachter
- ✓ Blower-Door-Test (Prüfung der Luftdichtheit)
- ✓ Bodenplatte inkl. Erdarbeiten und Entwässerungsarbeiten
- ✓ Außen- und Innenwände sowie Geschossdecken
- ✓ Putz- und Spachtelarbeiten
- ✓ Dämmung und Gipskartonverkleidung
- ✓ Dach mit Dacheindeckung und Spenglerarbeiten
- ✓ Fenster und Fenstertüren inkl. Fensterbänken
- ✓ Rollläden im gesamten Haus
- ✓ Haustür und Innentüren
- ✓ Geschosstreppe und Bodeneinschubtreppe
- ✓ Fliesenarbeiten in Bad/WC
- ✓ Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. Fußbodenheizung
- ✓ Sanitäranlagen und Installation inkl. bodengleiche Dusche und Außenwasserhahn
- ✓ Frischluftautomatik - kontrollierte Wohnungslüftung
- ✓ Steckdosen, Lichtschalter und Deckenauslässe, Spitzbodenbeleuchtung, Außensteckdose
- ✓ Vorrüstung Photovoltaik-Anlage
- ✓ Vorrüstung Elektro-Auto-Anschluss





# Unser Angebot für Sie:

**Grundstück, schlüsselfertiges Haus und  
Garage inklusive Baunebenkosten**

=

**448.000,00 €**

=====

## Finanzierungsvorschlag

Diese Berechnung erfolgt unter vorläufiger Annahme für Zinsen und Tilgung. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es nach Vorlage aller Daten und Unterlagen zu Abweichungen von den Konditionen kommen kann. Diese Konditionen basieren auf der Annahme, dass das Darlehen mit einer erstrangigen Grundschuld auf einer werthaltigen Immobilie in Massivbauweise besichert wird. Außerdem wird eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Sofern Ihre Eckdaten von diesen Annahmen abweichen, kann es eventuell zu geringen Auf- und Abschlägen gegenüber den genannten Konditionen kommen. Für die Richtigkeit der Berechnung können wir keine Gewährleistung übernehmen. Der Finanzierungsvorschlag stellt kein verbindliches Angebot dar.

<b>Gesamtkosten</b>	=	<b>448.000 €</b>
Abzüglich Eigenkapital und ggf. bezahltes Grundstück	-	30.000 €
Abzüglich Eigenleistung (ersparter Arbeitslohn)	-	0 €
<b>Finanzierungsbedarf</b>	=	<b>418.000 €</b>

### Ihr persönlicher Finanzierungsvorschlag\*:

	Darlehensbetrag	Sollzins p.a. in %	anfängliche Tilgung in %	monatliche Rate
Bankdarlehen	418.000 €	4,25	2,00	2.177,08 €
KfW-Wohneigentumsprogramm	0 €	3,77	2,57	0,00 €
KfW-Energieeffizient Bauen	0 €			0,00 €
Fördermittel	0 €	0,00	0,00	0,00 €
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>418.000 €</b>		<b>monatliche Gesamtrate</b>	<b>2.177,08 €</b>

# Aura 115

Ein Doppelhaus - 2 Familien oder 2 Generationen



Straßenansicht



Gartenansicht

Das **Doppelhaus Aura 115** ist die ideale Kombination aus urbanem Lebensgefühl und ländlichem Charme – und bietet viel Raum für eigene Ideen.

Ob gemeinsam mit sehr guten Freunden, Geschwistern oder Eltern, erfüllen Sie sich den Traum von einem Doppelhaus, das keine Wünsche offen lässt. Hier gilt die Devise

### **Ein Grundstück – Zwei Lebensmodelle**

Auf rund 115 Quadratmetern Wohnfläche lässt das Doppelhaus Aura 115 keine Wünsche offen. Der Mittelpunkt des Hauses ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum Garten. Hier können Klein und Groß gemeinsam in den Tag starten und Filmabende genießen. Dank des cleveren Grundrisses ist der Eingangsbereich der ideale Ort, um Gäste willkommen zu heißen und sich in den eigenen vier Wänden zuhause zu fühlen.

Das Doppelhaus hat insgesamt fünf Zimmer für die ganze Familie zu bieten. Im Erdgeschoss finden Sie den großzügigen Wohnbereich mit Home-Office, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum vor, während das Obergeschoss Platz für zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer und Schlafzimmer mit Ankleide bietet.

Werfen Sie einen Blick auf den Grundriss und kreieren Sie auf 115 Quadratmetern Ihr Zuhause.



# So könnte Ihr Wohn(t)raum gestaltet sein



Erdgeschoss

# Wohn- und Nutzflächen im Erdgeschoss

## Wohn-/Nutzfläche (nach WoFIV)

Diele	6,72 m <sup>2</sup>
HAR	4,89 m <sup>2</sup>
Küche	11,49 m <sup>2</sup>
Wohnen	23,50 m <sup>2</sup>
Arbeiten EG	8,30 m <sup>2</sup>
WC	1,92 m <sup>2</sup>
Geschoss Wohnfläche	51,93 m <sup>2</sup>
Geschoss Nutzfläche	4,89 m <sup>2</sup>



Obergeschoss

# Wohn- und Nutzflächen im Obergeschoss

## Wohn-/Nutzfläche (nach WoFIV)

Flur OG	4,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,26 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,32 m <sup>2</sup>
Kind	11,72 m <sup>2</sup>
Gast	11,68 m <sup>2</sup>
Bad	8,66 m <sup>2</sup>
<b>Geschoss Wohnfläche</b>	<b>54,18 m<sup>2</sup></b>

# Unser Angebot für Sie:

**Grundstück, schlüsselfertiges Haus und  
Garage inklusive Baunebenkosten**

=

**409.325,00 €**

=====



# Finanzierungsvorschlag

<b>Gesamtkosten</b>	=	<b>409.325 €</b>
Abzüglich Eigenkapital und ggf. bezahltes Grundstück	-	30.000 €
Abzüglich Eigenleistung (ersparter Arbeitslohn)	-	0 €
<b>Finanzierungsbedarf</b>	=	<b>379.325 €</b>

## Ihr persönlicher Finanzierungsvorschlag\*:

	Darlehensbetrag	Sollzins p.a. in %	anfängliche Tilgung in %	monatliche Rate
Bankdarlehen	379.325 €	4,25	2,00	1.975,65 €
KfW-Wohneigentumsprogramm	0 €	3,77	2,57	0,00 €
KfW-Energieeffizient Bauen	0 €			0,00 €
Fördermittel	0 €	0,00	0,00	0,00 €
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>379.325 €</b>		<b>monatliche Gesamtrate</b>	<b>1.975,65 €</b>

### \*Wichtiger Hinweis:

Diese Berechnung erfolgt unter vorläufiger Annahme für Zinsen und Tilgung. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es nach Vorlage aller Daten und Unterlagen zu Abweichungen von den Konditionen kommen kann. Diese Konditionen basieren auf der Annahme, dass das Darlehen mit einer erstrangigen Grundschuld auf einer werthaltigen Immobilie in Massivbauweise besichert wird. Außerdem wird eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Sofern Ihre Eckdaten von diesen Annahmen abweichen, kann es eventuell zu geringen Auf- und Abschlägen gegenüber den genannten Konditionen kommen. Für die Richtigkeit der Berechnung können wir keine Gewährleistung übernehmen.

# Unterlagen-Checkliste für Baufinanzierungen

## UNTERLAGEN-CHECKLISTE FÜR BAUFINANZIERUNGEN

(Bitte nur Kopien einreichen)

---

### Angestellte, Arbeiter und Beamte:

- Town & Country Haus Selbstauskunft
- Personalausweiskopien (Vorder- und Rückseite)
- letzten drei Gehalts- / Lohnabrechnungen / Bezügemitteilungen (nur bei Beamten)
- Nachweis Vorjahreseinkommen (Abrechnung Dezember oder Lohnsteuerbescheinigung Vorjahr)
- letzter Einkommensteuerbescheid
- Nachweis Eigenkapital (Kontoauszug, Depotauszug, Bausparguthaben usw.)
- Nachweis private Krankenversicherung (bei Beamten)
- Verträge von bestehenden Privatkredit- / Leasingverträgen

### Selbstständige, Freiberufler, geschäftsführende Gesellschafter:

- Town & Country Haus Selbstauskunft
- Personalausweiskopien (Vorder- und Rückseite)
- aktuelle Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA)
- letzten drei Einnahmen-Überschuss-Rechnungen/ Jahresabschlüsse/ Bilanzen
- letzten drei Einkommenssteuerbescheide
- Nachweis Eigenkapital (Kontoauszug, Depotauszug, Bausparguthaben usw.)
- Nachweis private Krankenversicherung
- Verträge von bestehenden Privatkredit- / Leasingverträgen

### Objektunterlagen Neubau:

- Lageplan/ Flurkartenauszug zum Grundstück
- Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate) und / oder notarieller Kaufvertragsentwurf
- Verbraucherbauvertrag
- Wohnflächenberechnung nach WoFIV und Berechnung umbauter Raum
- Gesamtkostenaufstellung („Musterberechnung für Ihr Town & Country Haus“)

### Bei Anschlussfinanzierung, Kauf von Neubau / Bestand oder zur Besicherung bestehender Immobilien:

- Kaufvertrag (Notarvertrag)
- Angaben zum Baujahr und evtl. erfolgter/ geplanter Modernisierungsmaßnahmen mit Eigenleistungsaufstellung
- Lageplan/ Flurkartenauszug zum Grundstück
- Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate)
- Ansichten, Grundrisse und Schnitte
- Wohnflächenberechnung nach WoFIV und Berechnung umbauter Raum
- Darlehensverträge der bestehenden Immobilienfinanzierung
- letzten Jahreskontoauszug der bestehenden Immobilienfinanzierung

# Ihre Bau- und Leistungsbeschreibung



Die nachfolgend beschriebenen Leistungen bilden die Inklusivausstattung des Wohnhauses.

1. Allgemeine Beschreibung  
Es wird ein ausgebautes Wohnhaus gemäß der nachfolgenden Bau- und Leistungsbeschreibung erstellt (ohne Leistungen nach § 10).
2. Planungsphase

#### Ansprechpartner

Für den Bau des Hauses steht ein erfahrenes Bauteam von Anfang an als Ansprechpartner zur Verfügung. Dieses Team begleitet den Auftraggeber bis zur Schlüsselübergabe.

Welche Leistungen hier vom Auftragnehmer erbracht werden und welche vom Auftraggeber zu erbringen sind, ist im Folgenden dargestellt.

Leistungen des Auftraggebers, die als Voraussetzung für den Planungsbeginn bis zum Planungsgespräch erbracht werden:

- a) Nachweis über die Eigentumsverhältnisse des Grundstücks (aktueller Grundbuchsatz, notarieller Kaufvertrag, ggf. Zustimmung des Grundstückseigentümers)
- b) aktueller beglaubigter Katastralauszug im Original (in der erforderlichen Anzahl)
- c) Angaben der unmittelbaren Grundstücksnachbarn
- d) Auszug aus dem Bebauungsplan (wenn Bebauungsgebiet), textlicher und zeichnerischer Teil bzw. Ortsatzung
- e) amtl. vermessener Lage- und Höhenplan, M 1:250 oder größer
- f) Bestandspläne und Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsträger
- g) Skizze der gewünschten Lage des Hauses auf dem Grundstück
- h) Antrag auf Versorgung mit Wasser, Entwässerungsantrag
- i) sowie alle für die Baugesuchserstellung sonst notwendigen Unterlagen, z.B. Freiflächenplanung, Grünordnungsplanung mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Biotopwertberechnung, Straßenabwicklungsplanung.

#### Leistungen des Auftragnehmers:

##### Bauvorbereitungsgespräch

Im Bauvorbereitungsgespräch erhält der Auftraggeber die Bauvorbereitungsmappe, die ihn in der Zeit der Bauvorbereitung bis zur Hausübergabe begleitet. Die Bauvorbereitungsmappe enthält einen Leitfaden, anhand dessen sich der Auftraggeber frühzeitig mit dem Haus, seiner Ausstattung und wichtigen Planungsdetails befassen kann. Damit wird es dem Auftraggeber ermöglicht, frühzeitig und ohne Zeitdruck notwendige Entscheidungen rund um sein Haus zu treffen.

##### Baugrundgutachten

Um das Haus sicher auf dem Baugrund zu gründen, muss ein Baugrundgutachten vor Beginn der Planungsarbeiten vorliegen. Die Erstellung des Baugrundgutachtens ist im Pauschalpreis enthalten.

##### Planungsgespräch

Im Planungsgespräch werden die Ergebnisse des Baugrundgutachtens mit dem Auftraggeber besprochen. Die Grundstücksverhältnisse entsprechend § 1 werden überprüft. Sollten aus Abweichungen Mehrkosten entstehen, werden diese mit dem Auftraggeber abgestimmt und vereinbart. Weiterhin werden die Grundlagen für die Planungsleistungen abschließend festgelegt. Nach dem Planungsgespräch wird mit den Planungsleistungen begonnen. Deswegen sind Änderungen nach dem Planungsgespräch mit Terminverschiebungen und Mehrkosten verbunden und erfordern die Zustimmung des Auftragnehmers.

##### Planungsleistungen

Es werden die kompletten Bauantragsunterlagen mit der Statik und dem Nachweis des energiesparenden Wärmeschutzes gemäß Gebäudeenergiegesetz einschließlich der dazu erforderlichen Lüftungsplanung erstellt. Die Bauantragszeichnungen im Maßstab 1:100 werden auf einem CAD-System angefertigt. Weiterhin erfolgt die Berechnung des umbauten Raumes, die Berechnung der Grund- und Geschosflächen sowie die Berechnung der Wohn- und Nutzungsfächen. Die Heizlastberechnung und Rohmetzberechnung werden von einem Fachplaner für Haustechnik erstellt. Die behördlichen Prüf- und Genehmigungskosten sind nicht im Pauschalpreis enthalten.







Für die Ausführungsphase werden alle notwendigen Werkpläne im Maßstab 1:50, sowie die notwendigen Detailplanungen unter Beachtung des Baugrundgutachtens angefertigt.

Dem Auftraggeber werden vom Auftragnehmer vor Baubeginn die Unterlagen übergeben, welche der Auftraggeber benötigt, um gegenüber den Behörden nachzuweisen, dass das Bauvorhaben unter Einhaltung der maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet werden wird.

Es werden dem Auftraggeber übergeben:

- Bauantrag nebst aller hierfür erforderlichen Planungen und Nachweise
- Statischer Nachweis - soweit von der Behörde gefordert
- Schall- und Brandschutznachweis - soweit von der Behörde gefordert
- GEG-Nachweis.

Dem Auftraggeber werden vom Auftragnehmer mit der Fertigstellung die Unterlagen übergeben, welche der Auftraggeber benötigt, um gegenüber den Behörden nachzuweisen, dass das Bauvorhaben unter Einhaltung der maßgeblich öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet wurde. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Auftragnehmer zur Erfüllung dieser Verpflichtung eine Bauleitenerklärung zu übergeben hat. Sollten die Behörden weitergehende Nachweise vom Auftraggeber fordern, wird der Auftragnehmer diese zur Verfügung stellen.

**Bauantrag**

Die kompletten Bauantragsunterlagen zur Baugenehmigung werden dem Auftraggeber zur Einreichung bei der zuständigen Behörde übergeben.

**BaUANlaufgespräch**

Im Protokoll zur BaUANlaufbesprechung werden sämtliche Voraussetzungen zum Baubeginn besprochen und einvernehmlich vereinbart. Desweiteren enthält das Protokoll die für den ungestörten Baubeginn und Bauablauf erforderlichen Angaben des Auftraggebers.

### 3. Bauleitung und Fremdüberwachung durch Baugutachter

Die Bauleitung koordiniert die Handwerksbetriebe, führt Gütekontrollen durch und überwacht die Ausführung der einzelnen Gewerke für den Auftraggeber.

Durch den unabhängigen Baugutachter findet zunächst eine Überprüfung des Hauses während der Bauphase und dann die Überprüfung des Objekts vor der Abnahme statt. Die Fremdüberwachung erfolgt nur zu vom Auftragnehmer erbrachten Leistungen.

### 4. Baustelleneinrichtung

Die Baustelle wird mit allen notwendigen Werkzeugen und Gerüsten und einem Baustellen-WC eingerichtet. Der Baustrom- und Bauwasseranschluss muss auf dem Grundstück vorhanden sein. Verpackungsreste und anfallender Bauschutt aus den Leistungen des Auftragnehmers werden entsorgt.

### 5. Sicherheits- und Gesundheitschutzkoordination (SiGeKo)

Die allgemeinen Arbeitsschutzgrundsätze (§4 Arbeitsschutzgesetz) sind vom Bauherren während der Planung und Ausführung - unabhängig von Größe und Art des Bauvorhabens zu beachten. Der Bauherren hat die Verantwortung dafür, dass die allgemeinen Arbeitsschutzgrundsätze beachtet werden, eine Vorankündigung erstellt und an die zuständige Arbeitsschutzbehörde übermittelt wird, einen Sicherheits- und Gesundheitschutzkoordinator zu bestellen, einen Sicherheits- und Gesundheitschutzplan zu erarbeiten, sowie eine Unterlage für spätere Arbeiten zu erstellen. Dies wurde zur Verbesserung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Beschäftigten auf der Baustelle als Umsetzung der EU-Baustellennichtlinie in der Baustellennorm geregelt und trat am 01. Juli 1998 in Kraft. Der Auftragnehmer erbringt diese vom Gesetzgeber auferlegte Leistung unentgeltlich und bringt den Alarmplan und den Sicherheits- und Gesundheitschutzplan gut sichtbar auf der Baustelle an (Rückseite Baustellenschild).

### 6. Erdarbeiten

Der Mutterboden wird bis zu einer Stärke von 80 cm abgetragen. Der Bodenaushub verbleibt auf dem Grundstück. Die Füllhöhe wird durch frostsicheres Material des Gründungspolsters ersetzt. Nach geotechnischer Erfordernis wird das Gründungspolster bis auf 45 cm erhöht. Auf dem frostsicheren Material wird als Trennlage eine PE-Folie aufgebracht. Sofern vom Versorger zugelassen, werden KG-Leerrohre für die Medienzuführung zum Hausanschlussraum eingebaut und auf dem kürzesten Weg bis zu 50 cm vor die Hausaußenkante geführt.





**7. Entwässerungsarbeiten**

Die Abwasserleitungen mit einem Durchmesser von mindestens 100 mm bestehen einschließlich der Formstücke aus PVC. Sie werden mit dem erforderlichen Gefälle nach DIN auf dem kürzesten Weg bis zu 50 cm vor die Hausaußenkante geführt.

**8. Bodenplatte**

Die Bodenplatte wird gemäß Zeichnung aus Stahlbeton oder Stahlfaserbeton nach Wahl des Auftragnehmers in der Betongüte C 25/30 ausgeführt. Ein Erdungsband aus verzinktem Bandstahl wird eingebaut. Auf der Bodenplatte wird als zusätzlicher Schutz eine Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit aufgebracht.

**9. Außen- und Innenwände**

Die Außenwände werden in Porenbeton-Plansteinen in der Wandstärke gemäß Zeichnung erstellt. Die Innenwände im Erd- und Obergeschoss werden ebenfalls mit Porenbeton-Plansteinen in den Wandstärken gemäß Zeichnung ausgeführt.

**10. Geschossdecken**

Die Geschossdecke im Erdgeschoss wird nach Wahl des Auftragnehmers als Filigrandecke mit Aufbeton, als Beton-Fertigteildecke oder als Ortbeton-Decke ausgeführt. Die Deckenstärken laut Zeichnung können geringfügig variieren.

**11. Dach mit Dacheindeckung und Spenglerarbeiten**

Die Dachkonstruktion wird aus Nadelholz hergestellt und mit allen erforderlichen Verbindungsmitteln fachgerecht aufgerichtet. Die Holzabmessungen ergeben sich aus den statischen Erfordernissen. Sichtbare Sparenköpfe werden gehobelt und mit einem ersten farblosen Holzschutzanstrich versehen. Die Untersichtschalung für die Trauf- und Giebelüberstände wird aus gehobeltem Nadelholzbrettlern erstellt und mit einem ersten farblosen Holzschutzanstrich versehen. Die Dachüberstände betragen im Traufbereich ca. 50 cm und im Giebelbereich ca. 20 cm. Die Breite der Dachrinne ist bei der Angabe der Dachüberstände im Traufbereich nicht berücksichtigt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit großformatigen Beton-Dachsteinen, Hersteller BRAAS oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß 5.12, "Sonstiges", in den Farben Klassisch-Rot, Tiefert, Ziegelrot oder Granit. Die Unterkonstruktion wird mit Traglattung und Konterlattung belüftet ausgeführt. Zur Ableitung von Regen oder Flugschnee ist eine verklebte, diffusionsoffene Unterspannbahn vorgesehen. Der First wird belüftet in mörtelfreier Verlegung ausgeführt. Im Pauschalpreis enthalten sind alle für die

Leistung erforderlichen Formsteine und Durchgangspfannen. Die in der Richtlinie des Zentralverbandes des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH) geregelten Maßnahmen zur Sturmsicherung der Dacheindeckung werden ausgeführt (Verklammerung der Dacheindeckung in sturmgefährdeten Teilen des Daches). Auf Verlangen der Behörde, in z.B. schneereichen Gebieten, kann ein Schneefanggitter vorgeschrieben werden. Dieses ist nicht im Leistungsumfang enthalten, kann aber im Rahmen der sonstigen Vereinbarungen bestellt werden. Die Dachrinnen und Fallrohre sind witterungsbeständig in Titanzink ausgeführt. Im Pauschalpreis enthalten sind alle für die Leistung erforderlichen Dachrinnen, Formstücke und Regenfallrohre bis zur Oberkante Sockel.

Der nicht ausgebaute Spitzboden bzw. der nicht ausbaufähige Dachraum kann zu Abstellzwecken genutzt werden. Eine Abbreterung, sowie Anschlussleitungen für Strom sind im Spitzboden nicht vorhanden und können vom Auftraggeber in Eigenleistung ausgeführt werden.

Die Außenwand bekommt nach Wahl des Auftragnehmers einen mineralischen oder organischen Außenputz. Der Farbton wird gemeinsam vor Baubeginn nach Farbkarte des Auftragnehmers festgelegt (HBW größer 20). Die Oberfläche wird mit einer Körnung von 2-8 mm ausgelesen strukturiert. Die Fensteranschlüsse sind regendicht mit einem Anschlussprofil ausgeführt. Der Sockelputz wird mit einem Trennprofil vom Wandputz getrennt und glatt ausgelesen. Der Sockelputz wird dabei beginnend im unteren Drittel der Bodenplatte ca. 40-45 cm hoch, jedoch mindestens 30 cm ab Oberkante geplantem Gelände (gemäß § 10 Punkt 8 c) des Vertrages), ausgeführt. Ein Zusatzschutz gegen Feuchtigkeit wird im erdberührten Bereich bis 5 cm über die Oberkante des geplanten Geländes aufgebracht. Eine Noppenbahn ist nicht vereinbart. Im Haus werden die Mauerwände, außer im Bereich des Spitzbodens, mit einem einlagigen, mineralischen Innenputz oder mit Innenspachtel tapezierfähig (Qualitätsstufe Q2) ausgeführt, nach Wahl des Auftragnehmers. Der gemauerte Drempel ist ebenfalls mit einem mineralischen Dünnputz tapezierfähig (Qualitätsstufe Q2) verspachtelt. Die Flächen der Geschossdecken werden tapezierfähig hergestellt, die Fugen werden tapezierfähig verspachtelt.

12. Putzarbeiten

Die Außenwand bekommt nach Wahl des Auftragnehmers einen mineralischen oder organischen Außenputz. Der Farbton wird gemeinsam vor Baubeginn nach Farbkarte des Auftragnehmers festgelegt (HBW größer 20). Die Oberfläche wird mit einer Körnung von 2-8 mm ausgelesen strukturiert. Die Fensteranschlüsse sind regendicht mit einem Anschlussprofil ausgeführt. Der Sockelputz wird mit einem Trennprofil vom Wandputz getrennt und glatt ausgelesen. Der Sockelputz wird dabei beginnend im unteren Drittel der Bodenplatte ca. 40-45 cm hoch, jedoch mindestens 30 cm ab Oberkante geplantem Gelände (gemäß § 10 Punkt 8 c) des Vertrages), ausgeführt. Ein Zusatzschutz gegen Feuchtigkeit wird im erdberührten Bereich bis 5 cm über die Oberkante des geplanten Geländes aufgebracht. Eine Noppenbahn ist nicht vereinbart. Im Haus werden die Mauerwände, außer im Bereich des Spitzbodens, mit einem einlagigen, mineralischen Innenputz oder mit Innenspachtel tapezierfähig (Qualitätsstufe Q2) ausgeführt, nach Wahl des Auftragnehmers. Der gemauerte Drempel ist ebenfalls mit einem mineralischen Dünnputz tapezierfähig (Qualitätsstufe Q2) verspachtelt. Die Flächen der Geschossdecken werden tapezierfähig hergestellt, die Fugen werden tapezierfähig verspachtelt.







### 13. Fenster und Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren sind aus weißen Mehrkammer-Kunststoff-Profilen hergestellt, erhalten eine Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung ( $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) mit einem themisch verbesserten Randverbund (Abstandhalter zwischen den Glasscheiben - "warm-edge") und werden mit einem Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet, Fenstertüren erhalten außen einen Ziehgriff. Alle Flügel Fenster und Fenstertüren werden mit Anschlag- oder Mitteldichtung geliefert und erhalten Einhandbeschläge mit zwei Sicherheitschleifteilen. Die Fenster- und Fenstertüren sind nicht nur eingeschäumt, sondern zusätzlich auf der Innenseite mit einem Dichtvlies versehen. Die Fenster und Fenstertüren werden mit Aufsatzrollläden ausgeführt. Der Panzer besteht aus Kunststoff, für Fenster mit einer Breite größer gleich 1,50 m aus Aluminium, in der Farbe Weiß. Der Gurtwickler wird sichtbar angebracht. Die Rollläden für Fenster mit einer Breite größer gleich 1,50 m werden anstelle des Gurtwicklers mit einer Kurbel ausgestattet (Maße nach Plan). Die Fenster im Bereich Arbeiten sind Kniestockfenster und erhalten statt der Rollläden eine Sonnenschutzverglasung.

Zweiflügiges Terrassentürelement:

Stulp-Fenster mit einem Dreh-Kipp-Flügel und einem Dreh-Flügel, inklusive Ziehgriff außen.

### 14. Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden als witterungsbeständige eloxierte Aluminiumfensterbänke eingebaut. Die bodentiefen Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten eine steinerne Außensohlbank, Typ Granit Rosa Beta. Die Innenfensterbänke bestehen aus einem stabilem, hochverpresstem Holzwerkstoff mit ABS Kantenbeschichtung (Hersteller Werzalit oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß §12, "Sonstiges") in den Dekoren Metallic, Dolomit, Quarz, Puntinella oder Marmor Bianco, nach Wahl des Auftraggebers. Die Fensterbänke im Bad im Fliesenbereich sind abweichend hiervon geliefert.

### 15. Haustür

Die Haustür wird aus Kunststoff in der Farbe weiß, Modell Elisa, gemäß Zeichnung hergestellt. Sie erhält einen außermittigen Lichtausschnitt mit 2-fach Wärmeschutzverglasung aus ISO-Klarglas oder Satinato-Verglasung, nach Wahl des Auftraggebers. Die Haustür wird mit einem Edelstahlstoßgriff mit einer Länge von 400 mm, sowie einer ovalen Zylinder-Rosette geliefert. Die Haustür besitzt eine 3-fach

Hakenverriegelung und wird mit einem Profizylinder mit Not- und Gefahrenfunktion und drei Schlüsseln ausgestattet. Die Haustür wird ebenfalls wie die Fenster nicht nur eingeschäumt sondern auf der Innenseite mit einem Dichtvlies versehen.

### 16. Innentüren

Die Innentüren werden als Röhrenspanntüren mit einer Decora Basis-CPL-Oberfläche in den Dekoren Buche, Eiche, Ahorn oder Weiß nach Wahl des Auftraggebers eingebaut. Sie werden mit zwei Türbändern, einem Buntbarschloss, einem Schlüssel und einer Drückergarnitur als Rosettengarnitur versehen. Die Bad- und Gäste-WC-Türen werden mit einer WC-Drückergarnitur ausgestattet.

### 17. Geschosstreppe und Bodeneinschubtreppe

Es wird eine Treppenanlage in einer offenen Bauweise (System Treppenmeister oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges") eingebaut.

System Treppenmeister:

Die Buche Massivholzstufen sind parkettverleimt alzent und mehrfachversiegelt (nicht geölt), das Geländer besteht aus silberfarbenen Metallstäben, Rechteckpfosten im An- und Austritt in der Holzart Buche parkettverleimt alzent und einem Rechteckhandlauf aus Buche parkettverleimt massiv. Im Bereich des Austritts erhält die Treppe eine Holzdeckenblende. Über die Bauzeit erhält die Treppe einen Stufenschutz auf Trittfächen und Kanten, der vom Auftraggeber in Eigenleistung entfernt wird.

In der Dachgeschossdecke wird eine dreiteilige Bodeneinschubtreppe mit wärmegeprägten Sandwichdeckel ( $U$ -Wert gesamt  $0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$ ), raumseitig weiß beschichtet mit Lukiendeckelkantung und Schnappriegelverschluss (Dichtigkeitsklasse 4) eingebaut. Das Rohbau-Lukenmaß beträgt  $60/120 \text{ cm}$ . Ein Lukenschutzgeländer ist nicht vereinbart.

### 18. Fußboden

Der Fußboden in bewohnten Räumen wird als schwimmender Estrich mit Randstreifen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung ausgeführt. Der Aufbau ergibt sich wie folgt:





#### Erdgeschoss:

ca. 140 mm Wärmedämmung (PS-Hartschaum, WLG 085)

PE-Folie

ca. 65 mm Zementestrich

Bei höheren Anforderungen an die Wärmedämmung aus dem Gebäudeenergiegesetz wird diese Dämmung angepasst.

#### Ober- und Dachgeschoss:

ca. 40 mm Wärmedämmung (PS-Hartschaum, WLG 040)

ca. 20 mm Trittschalldämmung (PS-Hartschaum, WLG 045)

PE-Folie

ca. 65 mm Zementestrich

Bei höheren Anforderungen an die Trittschalldämmung nach DIN wird diese angepasst.

#### 19. Dämmung und Gipskartonverkleidung

Die Decken und Dachschrägen im ausgebauten Bereich des Obergeschosses erhalten zwischen den Sparren und Kehlbalken eine 24 cm starke mineralische Wärmedämmung der Wärmeleitgruppe 035. Um die Dämmung trocken zu halten, wird raumseitig eine Dampfbremse (PE-Folie) angebracht. Auf der Lattung wird die Gipskartonverkleidung angebracht. Diese ist verspachtelt und tapezierfähig (gemäß Qualitätsstufe Q2) hergestellt. Die Anschlussfugen zwischen Decken bzw. Dachschrägen und angrenzenden Bauteilen sind Bewegungsfugen, die vom Auftraggeber in Eigenleistung geschlossen werden.

#### 20. Prüfung der Luftdichtheit ("Blower-Door-Test")

Die Luftdichtheit ist ein entscheidender Qualitätsfaktor für das Haus. Deshalb wird sie mit dem Blower-Door-Test überprüft und dem Auftraggeber mit einem Zertifikat bestätigt.

#### 21. Fliesenarbeiten

Bad:

An den Wänden werden Fliesen zum Town & Country-Materialpreis EUR 30,00 pro m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer bis zu einer Höhe von 1,20 m verlegt. Im Bereich der Dusche wird raumhoch gefliest. Dachschrägen erhalten keine Wandfliesen.

Der Fußboden ist mit Fliesen zum gleichen Materialpreis gefliest. Unterhalb der Bodenfliesen und im Spritzwasserbereich über der Badewanne und der Dusche wird eine Flüssigdichtung als zusätzlicher Schutz aufgebracht.

#### Gäste-WC:

Das Gäste-WC erhält einen Fliesenpiegel über dem Waschbecken (1 m<sup>2</sup>), Wandfliesen im Bereich der WC-Vorwand sowie Bodenfliesen zum Town & Country-Materialpreis EUR 30,00 pro m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer.

Es werden Fliesen der Town & Country Musterkollektion bis zu einem Format von 30 cm x 60 cm an Wand und Boden vorgesehen. Sockelfliesen, Mosaikfliesen, Sonderverlegungen, andere Formate und Dekore, sowie Mehrverlegungen sind im Rahmen der sonstigen Vereinbarungen möglich. Die Anschlussfugen zwischen Boden- und Wandfliesen werden elastisch versiegelt.

#### 22. Heizungsanlage und Trinkwassererwärmung

Das Town & Country Massivhaus wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet.

#### Heizungsanlage:

Die Luft-Wasser-Wärmepumpe wird als Split-System bestehend aus einem Außengerät und einer Inneneinheit mit integriertem Warmwasserspeicher ausgeführt. Das Außengerät entzieht dabei der Außenluft Wärmeenergie. Über den Kältemittelkreislauf der Wärmepumpe mit Hocheffizienz-Kompressor wird diese Wärmeenergie für die Raumbeheizung (Fußbodenheizung) und zur Warmwasserbereitung zur Verfügung gestellt.

Es wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe gemäß Wärmepumpenauslegung für die erforderliche Gebäudeheizlast (entsprechend DIN/TS 12881-1) und dem durchschnittlichen Warmwasserbedarf eines 4-Personen-Haushaltes im leistungsmodulierenden Betrieb (Inverter-Betrieb) vorgesehen. Die Auslegung der Luft-Wasser-Wärmepumpe erfolgt monoenergetisch unter Berücksichtigung der verminderten Leistung im reduzierten Nachtbetrieb. Zur Spitzenlastabdeckung ist ein auf die erforderliche Leistung abgestimmter Elektroheizstab (Elektrozusatzheizung) in der Inneneinheit integriert. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist mit einem Wärmemengenzähler ausgestattet.

Die maximale Schalleistung der Luft-Wasser-Wärmepumpe ist abhängig von dem in 51, Abschnitt 4.2 definierten Abständen zu fremden schutzbedürftigen Räumen und dem jeweiligen Baugebietscharakter wie folgt festgelegt: In einem allgemeinen Wohngebiet, Dorf- oder Mischgebiet beträgt der Schalleistungspegel des Außengerätes max. 60 dB







(Tagbetrieb), im reduzierten Betrieb 52 dB (Nachtbetrieb = Flüsterbetrieb). In einem reinen Wohngebiet liegt der maximale Schalleistungspegel des Außengerätes bei 50 dB im Tagbetrieb und bei 48 dB im reduzierten Nachtbetrieb.

Die elektronische, digitale Systemregelung regelt automatisch alle Heiz- und Warmwasserfunktionen. Über Schaltzeitprogramme können Heizzeiten, Warmwassererwärmung, Zeiten des Flüsterbetriebes sowie die Legionellenschutzfunktion individuell bestimmt werden. In Abhängigkeit von der Außentemperatur steuert eine witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung das Temperaturniveau.

#### Standort:

Der Aufstellungsort der Inneneinheit ist innerhalb des Gebäudes im Hausanschlussraum des Hauses vorgesehen. Um die hohen Lasten der Inneneinheit abzutragen, wird unterhalb der Inneneinheit ein Kesselpodest vorgesehen. Alternativ kann eine Erhöhung des Estrichs, in Abhängigkeit der Festigkeitsklasse des Estrichs, eingeplant werden. Das Außengerät wird mittels Konsolenset für Bodenmontage auf Einzelfundamenten oder Fundamentstreifen im Bereich des Hausanschlussraumes befestigt. Der Abstand zwischen Inneneinheit- und Außengerät beträgt maximal 5,00 m. Der geplante Standort des Außengerätes, unter Berücksichtigung der in 51, Abschnitt 4.2 definierten Abstände zu schutzbedürftigen Räumen, ist den Grundrisszeichnungen zu entnehmen. Aus dem Außengerät tritt während des Abtauprozesses Kondenswasser aus. Die Abführung des Kondensats erfolgt durch Versickerung über ein Kiesbett. Dieses wird im Zuge der Erstellung der Außenanlagen durch den Auftraggeber angelegt.

#### Fußbodenheizung:

Im gesamten Haus (außer HAR, Abstellräume und in Räumen ohne Raumheizlast) wird eine Warmwasser-Fußbodenheizung mit einer Vorlauftemperatur von max. 40°C zur Deckung der Raumheizlasten gemäß Heizlastberechnung mit Kunststoffverrohrung auf Trägerplatte und Einzelraumregelung (Aufputzthermostat) vorgesehen. In den ausgebauten Wohnräumen wird jeweils mindestens ein Fußbodenheizkreis installiert. Im Bereich von Duschen und Badewannen erfolgt keine Verlegung der Fußbodenheizung. Technisch bedingt werden Räume ohne Fußbodenheizung, durch die Anbindeleitungen der Heizkreise zum Heizkreisverteiler geführt werden, leicht erwärmt.

Je Geschoss wird ein Heizkreisverteiler vorgesehen. Die Montage des Heizkreisverteilers erfolgt im Hausanschlussraum (Erdgeschoss) auf Putz, ansonsten wird der Heizkreisverteiler (unter Putz) in der Wand eingebaut. Die geplante Lage der Heizkreisverteiler kann den Grundrisszeichnungen entnommen werden.

#### Badheizkörper:

Im Bad wird zusätzlich ein Bad-Heizkörper eines Markenherstellers (Größe ca. 60 cm x 120 cm) mit horizontal in Gruppen angeordneten Rundrohren, Farbe weiß, eingebaut. Gemäß Heizlastberechnung kann ein ausschließlich elektrischer Betrieb des Bad-Heizkörpers mittels elektrischer Heizpatrone oder ein elektrischer Bad-Heizkörper nach Wahl des Auftragnehmers erforderlich werden. Die Heizpatrone ist dabei über ein integriertes Thermostat regelbar.

#### Heizleitungen:

Die Heizleitungen zwischen der Inneneinheit der Luft-Wasser-Wärmepumpe und den Heizkreisverteilern werden auf dem Rohfußboden im Zwei-Rohr-System verlegt. Die Dämmung der Heizleitungen erfolgt gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG).

#### Trinkwassererwärmung

Die Trinkwarmwasserversorgung des Hauses erfolgt zentral ohne Zirkulationsleitungen, die Trinkwasserleitungen sind gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) gedämmt. Zur Warmwasserversorgung des Bades, des Gäste-WCs und der Küche verfügt die Inneneinheit der vorgeschriebenen Luft-Wasser-Wärmepumpe über einen integrierten Warmwasserspeicher. Der Speicherinhalt beträgt mindestens 180 L. Die Speichertemperatur des Warmwassers ist mit maximal 55°C festgelegt.

Für einen erhöhten Warmwasserbedarf (z.B. mehr als 4 Personen im Haushalt oder eine größere Badewanne) empfehlen wir einen größeren Speicher gemäß Wärmepumpenauslegung. Die Mehrkosten übernimmt der Auftraggeber.

#### 28. Sanitäranlage und Installation

##### Installation

Die Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr und werden von den sanitären Einrichtungsgegenständen bis in die Grundleitungen geführt. Die Abwasserleitungen werden gemäß Entwässerungsplanung über Dach entlüftet.





Die Installation der Wasserleitungen in hochwertigem Mehrschichtverbundrohr für die Trinkwasserinstallation nach DIN 1988 (DIN EN 806) erfolgt im Haus ab der Wasseruhr im Hausanschlussraum/Hauswirtschaftsraum. Die Warmwasserleitungen werden gemäß DIN mit einer Wärmedämmung versehen, die Kaltwasserleitungen sind durch das Schutzrohr gegen Schweißwasser geschützt. Die Installation im Hausanschlussraum erfolgt auf Putz.

#### Sanitäreinrichtungsgegenstände

##### Wannenbad:

Standort entsprechend der zeichnerischen Darstellung:

- eingeflechte Badewanne aus Acryl, Serie Hotline, auf Styroporträger, ca. 170 cm x 75 cm mit verchromter Einhand-Badebatterie mit Wannenset, Serie Alpha & IdealRain, Ablaufgarnitur aus Kunststoff, verchromt. Eine Mittelablaufwanne ist nicht vereinbart.
- bodengleiche Brausewanne aus Acryl, VIGOUR, mit Montagerahmen, ca. 90 cm x 90 cm mit verchromter Einhand-Brausebatterie mit Brauseset, Serie Alpha & IdealRain, Ablaufgarnitur aus Kunststoff, verchromt. Um das Herausfließen des Wassers aus dem Duschbereich zu verhindern, ist es notwendig, eine Duschtrennwand oder Kabine einzubauen. Diese ist nicht vereinbart und in Eigenleistung vom Auftraggeber auszuführen.
- Kristallporzellanwaschtisch, ca. 60 cm breit, Serie Eurovit Plus, mit verchromter Einhand-Waschtischbatterie der Serie Alpha.
- wandhängendes WC mit wassersparendem 2-Mengen-Unterputzpülkasten, Sitz und Deckel Serie Eurovit.

Sanitärkeramik (Farbe weiß), Hersteller Ideal Standard (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß §12, "Sonstiges")

Die Armaturen, Hersteller Ideal Standard (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß §12 "Sonstiges") werden als Aufputzarmaturen ausgeführt.

##### Gäste-WC:

Standort entsprechend der zeichnerischen Darstellung:

- Kristallporzellanwaschtisch, ca. 50 cm breit, Serie Eurovit, mit verchromter Einhand-Waschtischbatterie der Serie Alpha.

- wandhängendes WC aus Kristallporzellan mit wassersparendem 2-Mengen-Unterputzpülkasten, Sitz und Deckel, Serie Eurovit.

Sanitärkeramik (Farbe weiß), Hersteller Ideal Standard (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß §12, "Sonstiges")

Die Armaturen, Hersteller Ideal Standard (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß §12, "Sonstiges"), werden als Aufputzarmaturen ausgeführt.

##### Kochen:

Es wird je ein Anschluss für Abwasser, Warm- und Kaltwasserversorgung sowie verchromte Edventile zum Anschluss für die Spülmaschine installiert.

##### Waschmaschinenanschluss:

Waschmaschinenanschluss mit Siphon gemäß Zeichnung im Hausanschlussraum, Bad, Küche oder Abstellraum.

##### Allgemeines:

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

##### Außenwasserhahn:

Außenwasserhahn (Kaltwasser) mit Entleerung an der Außenwand im Bereich Kochen oder Hausanschlussraum.

#### 24. Frischluftautomatik (Kontrollierte Wohnungslüftung System LUNOS)

Das Town & Country Haus wird mit einer kontrollierten Wohnungslüftung gemäß DIN 1946-6 ausgestattet.

Aus den Ablufträumen Küche, Gäste-WC, Badezimmer und Hausanschlussraum wird die Abluft gemäß Lüftungsplanung entweder mit Unterputz-Außenwandlüftern oder Zweiraumlüftern für Hausanschlussraum und Gäste-WC abgesaugt und ein Unterdruck erzeugt. Die Lüfter werden mehrstufig schaltbar ausgeführt.







In allen Aufenthaltsräumen wie Wohnzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer und Schlafzimmer werden Außenwand-Luftdurchlässe vorgesehen, durch die, auf Grund des sich einstellenden Unterdruckes, die gleiche Menge an frischer Luft nachströmt, so dass die Raumluft kontinuierlich erneuert wird. Die Außenwand-Luftdurchlässe sind dabei mit einer Schalldämmung, Filter und Winddrucksicherung ausgerüstet. Außenseitig werden sie mit einem schlagregendichten Außengitter mit Insektenchutz versehen. Um den Luftaustausch zwischen den einzelnen Räumen zu gewährleisten, werden die Innentüren mit einem ca. 1,0 cm breitem Luftspalt unterhalb des Türblattes ausgeführt.

#### 25. Elektrische Anlage

Die Elektroinstallationen werden fachgerecht in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungssträgern ausgeführt. Die Installation beginnt ab Hausanschluss / Panzersicherung innerhalb des Hauses (HAR). Im Hausanschlussraum wird ein Zählerschrank gemäß Vorschriften des Energieversorgers mit den entsprechenden Sicherungsarmaturen gesetzt. Es werden drei FI-Schalter eingebaut.

Zum Schutz gegen Überspannungen aus dem Versorgungsnetz und darüber indirekt eingeleitete Blitzströme wird ein kombinierter Überspannungsableiter eingebaut. Überspannungen aus Fernmelde-, Telekommunikations-, Photovoltaikanlagen oder aus direktem Blitzschlag sind gesondert gegen Überspannungen zu sichern und vertraglich nicht vereinbart.

In Abhängigkeit vom Haustyp werden mindestens 12 Stromkreise installiert. Der Elektroherd, die Geschirrspülmaschine, die Waschmaschine und der Wäschetrockner erhalten jeweils eigene Stromkreise. Die verbleibenden Stromkreise werden für Lichtauslässe und Steckdosen aufgeteilt. Die Ausstattung sämtlicher Wohnräume erfolgt mit weißen bzw. cremeweißen Flächenschaltern und Steckdosen eines Markenherstellers. Die Installation in den Wohnungsetagen erfolgt selbstverständlich unter Putz. Die genaue Lage der Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe wird mit dem Auftraggeber individuell vor Baubeginn festgelegt.

**Hauseingang:**  
ein Wandauslass für Beleuchtung mit Schalter

**Diele:**  
eine Steckdose, zwei Deckenauslässe mit Kreuzschaltung

**Gäste-WC:**  
eine Steckdose, ein Wandauslass mit Schalter

**HAR:**  
zwei Doppelsteckdosen, Anschlussdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner, ein Deckenauslass mit Schalter

**Kochen:**  
Anschlussdosen für Elektroherd, Geschirrspülmaschine, Dunstabzugshaube, Kühlschrank sowie zwei Einzelsteckdosen und zwei Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte, ein Deckenauslass mit Schalter

**Wohnen:**  
zwei Steckdosen, vier Doppelsteckdosen, zwei Deckenauslässe mit Serienschalter

**Essen:**  
drei Steckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter

**Schlafen:**  
sechs Steckdosen, zwei Deckenauslässe mit Serienschalter

**Kind:**  
zwei Steckdosen, zwei Doppelsteckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter

**Arbeiten:**  
zwei Steckdosen, zwei Doppelsteckdosen, zwei Deckenauslässe mit Schalter

**Bad:**  
drei Steckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter, ein Wandauslass

**Spitzboden:**  
ein Deckenauslass mit Schalter inkl. Wandleuchte schlagfest Schutzfaktor IP 44







**Terrasse:**

eine Steckdose (schaltbar), ein Wandauslass mit Schalter

**Telefonanschluss:**

eine Telefondose (einschl. Kabel) im HAR

**Datenanschlussdose:**

eine Datenanschlussdose im Wohnzimmer inkl. Cat. 7 Kabel bis in den HAR, Patchpanel mit 12 Anschlussbuchsen im HAR auf Putz am Router (Router ist Eigenleistung Auftraggeber)

**Antennenanschluss:**

Antennenanschluss im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer (nur wenn gemäß Raumbezeichnung in den Grundrissplänen vorhanden) einschl. Kabel bis in den HAR bzw. nach Wahl des Auftraggebers auch in den Spitzboden

**Vorüstung PV-Anlage:**

zwei Leerrohre vom Spitzboden zum HAR zur nachträglichen Durchführung der PV-Anschlussleitungen, Erdungsleitung vom Spitzboden zum HAR

**Vorüstung Autoladestation:**

400 V Zuleitung im maximalen Abstand zum HAR von 5 m blind verlegt, technische Vorüstung Zählerschrank nach TAB des Versorgers, die Erdarbeiten erfolgen in Eigenleistung des Auftraggebers

**Klingelanlage:**

bestehend aus Unterputz Türklingel - Frontplatte Edelstahl matt gebürstet, inklusive Zweiklang-Gong

**Rauchmelder:**

Jedes Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer erhält einen Rauchmelder. Pro Etage wird zusätzlich jeweils ein Rauchmelder auf dem Flur installiert. Die Rauchmelder werden an der Decke angebracht. Es werden batteriebetriebene optische Rauchmelder mit Warnton installiert.

**26. Sonderbauteile**

Sonderbauteile sind Ausstattungsmerkmale, die nur dann zur Ausführung kommen, wenn sie in der Grundausstattung enthalten und deshalb zeichnerisch dargestellt sind. Dazu gehören:

**Geländer:**

Die Geländer an Balkonen bzw. an Balkonenstern werden aus verzinktem Stahl entsprechend Zeichnung hergestellt.

**27. Maler- und Bodenbelagsarbeiten**

Alle Maler- und Bodenbelagsarbeiten, die nicht explizit als Leistung des Auftragnehmers beschrieben sind, sind Eigenleistung des Auftraggebers und können erst nach Abnahme und Übergabe des Hauses begonnen werden.

**28. Sonstiges**

Mit "SO-WU" gekennzeichnete Einrichtungsgegenstände in den Plänen sind als Sonderwunsch gegen Mehrpreis erhältlich.

Technische Änderungen sowie eine Änderung eines vereinbarten Herstellers bleiben, soweit sie geringfügig und/oder gleichwertig sind, dem Auftragnehmer vorbehalten, wenn sie durch nachträgliche behördliche Auflagen bedingt sind oder wenn sie sich nachträglich als technisch notwendig erweisen, sie den Wert, die Qualität und die Gebrauchstauglichkeit des Bauvorhabens / Objektes nicht mindern und dem Auftraggeber zumutbar sind.

# Ihre Partner auf dem Weg in Ihr Traumhaus



*Mandy Großmann*

Town & Country Franchise-Partner  
Hausverkaufsberaterin (IHK)

Mandy Großmann  
Oststraße 1c  
03253 Doberlug-Kirchhain

Tel: +49 152 / 52 76 71 78  
E-Mail: [m.grossmann@tc.de](mailto:m.grossmann@tc.de)



Heike Schmidt-Dallüge  
Immobilienmaklerin (IHK)  
PR/ Marketing

IIGB  
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Grundstücksverwaltung  
Bad Liebenwerda mbH  
Burgplatz 1  
04924 Bad Liebenwerda

Tel.: 035341 124 71  
Fax: 035341 124 76

Sitz der Gesellschaft: Bad Liebenwerda  
Registergericht: Amtsgericht Cottbus HRB 3595  
Geschäftsführer: Martin Ehring