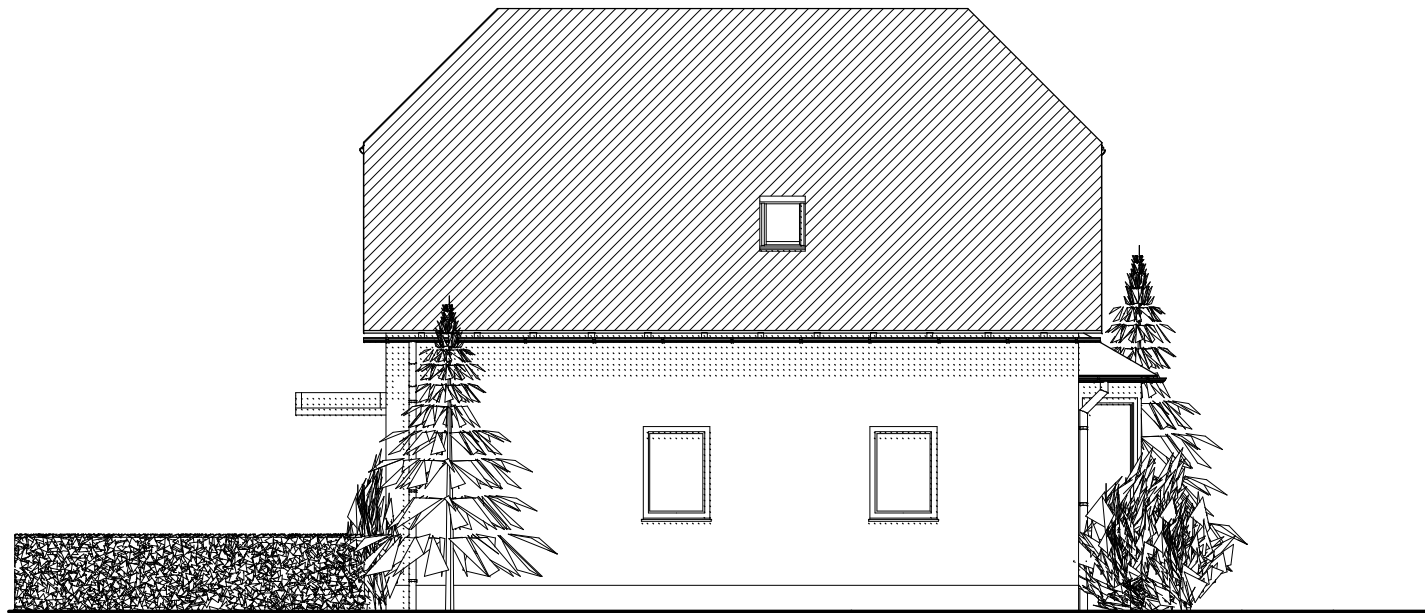


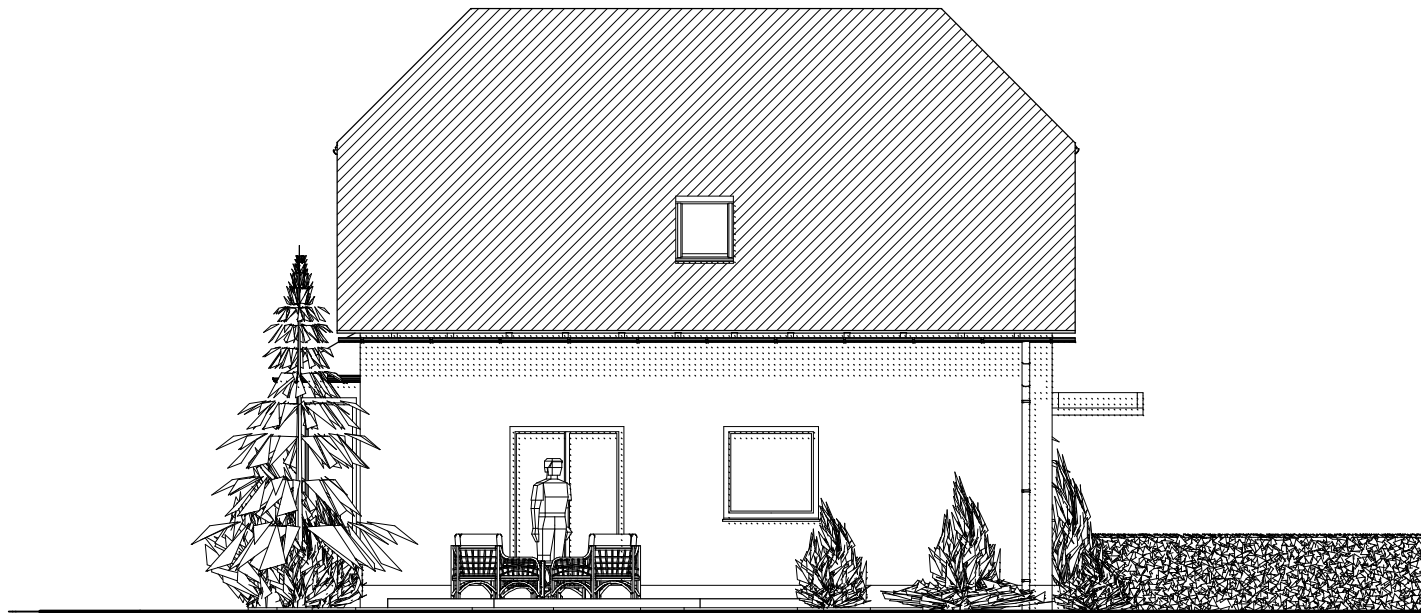
**VariCon-Haus  
VC-115-EK**

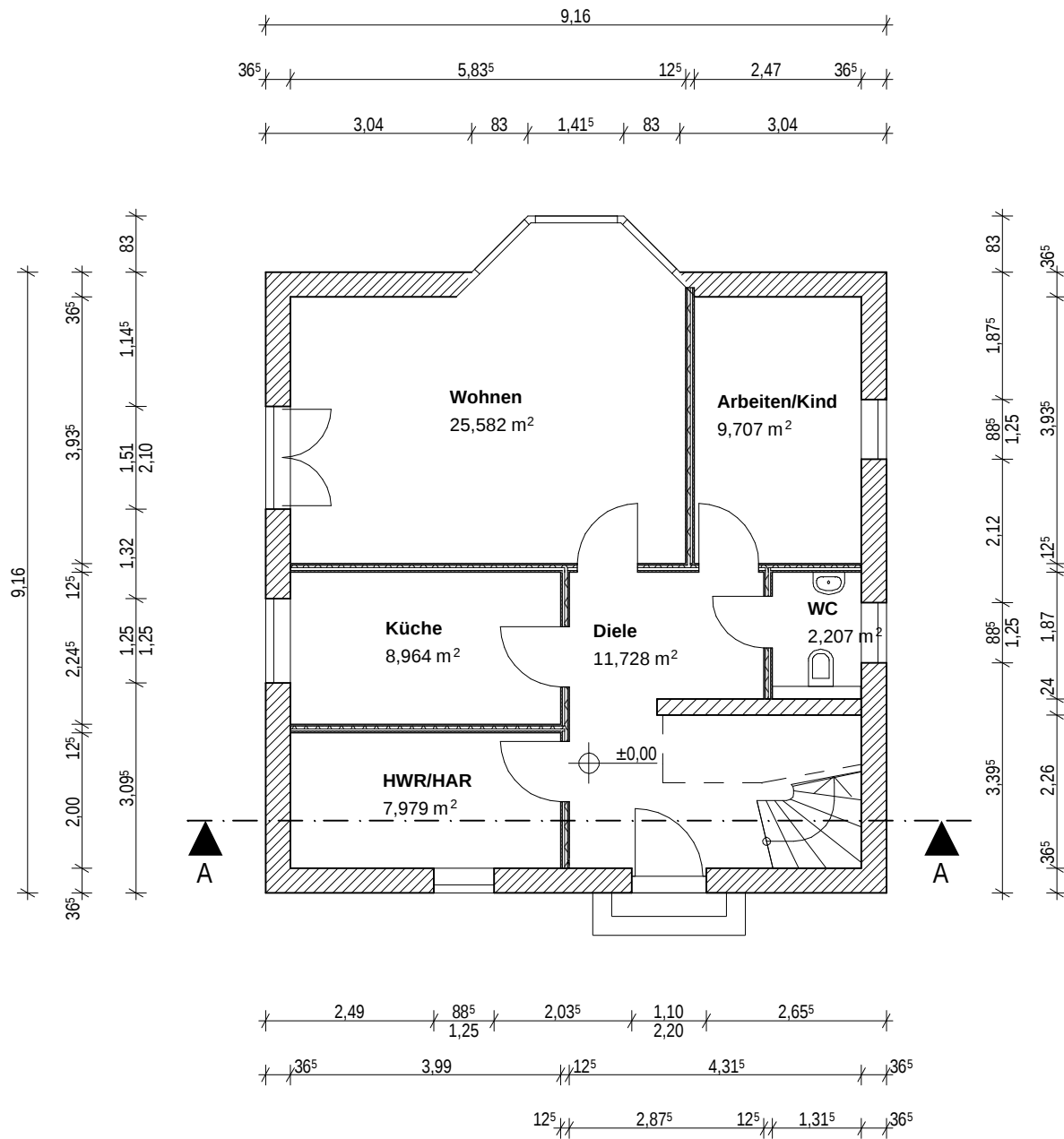


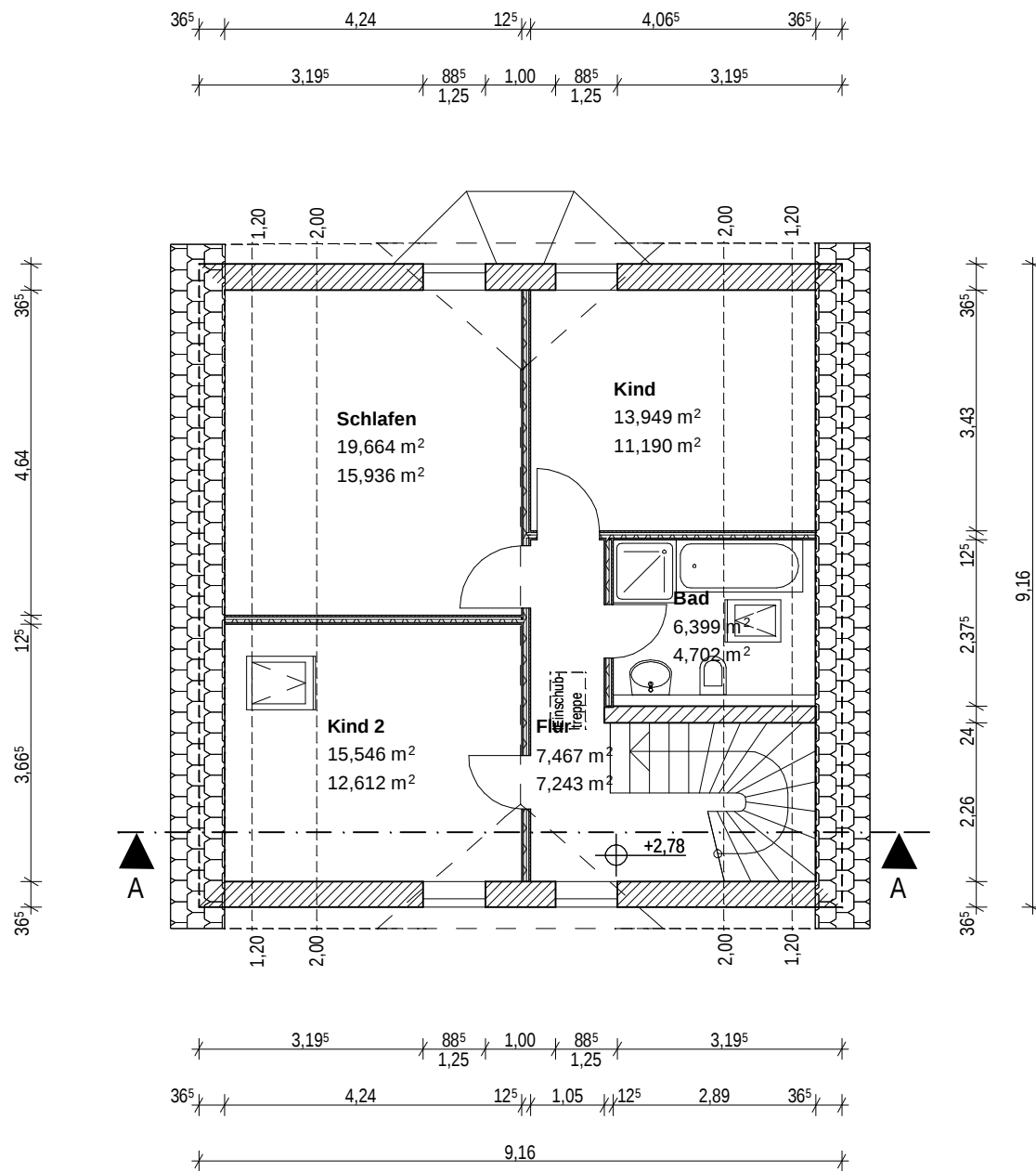


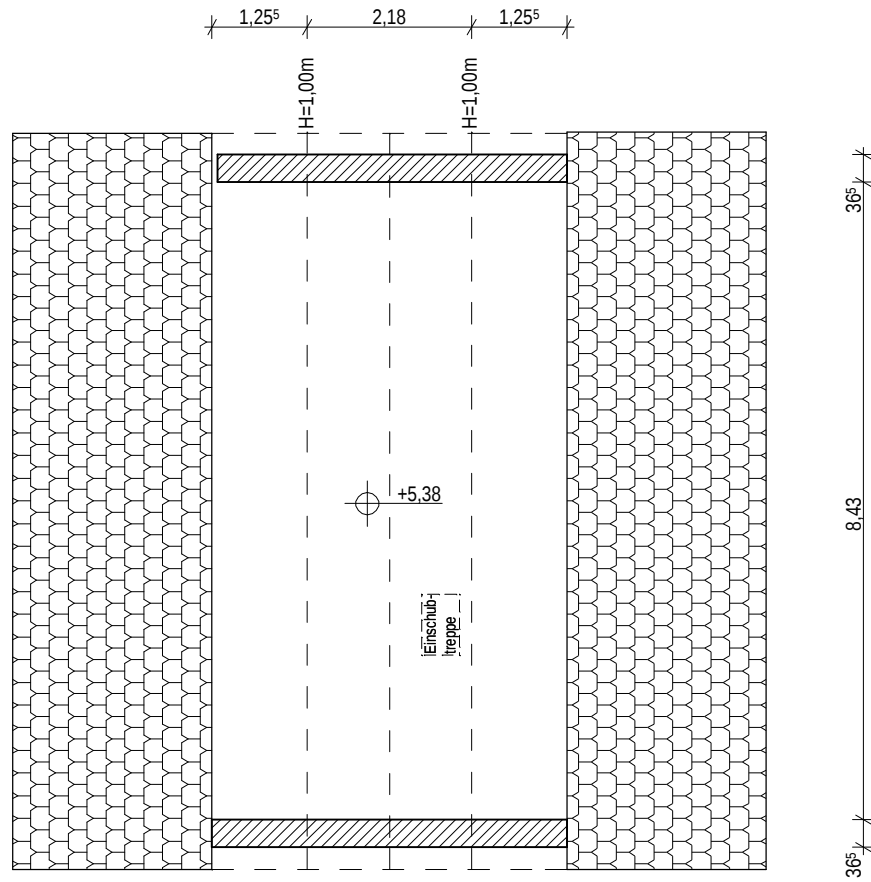


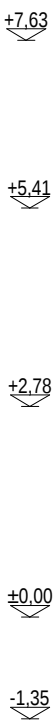












# **Baubeschreibung**

## **VariCon-Haus VC-115-EK**

### **VC3 "Familienwohnen"**

---

#### **1. Bodenplatte**

---

Der Mutterboden (Aushubtiefe bis zu 20 cm) wird, soweit erforderlich, ausgehoben und zur Wiederverwendung auf dem Baugrundstück gelagert. Dafür ist eine Lagerfläche nach Vorgabe des Bauherren auf dem Baugrundstück erforderlich. Für den Aushub der Streifenfundamente (Aushubtiefe für frostfreie Gründung) und der Rohrleitungsgräben innerhalb und außerhalb des Streifenfundamentes gilt gleiches. Grundlage für den Aushub der Streifenfundamente sind die genehmigten Planungsunterlagen. Die Streifenfundamente werden nach den statischen Erfordernissen bemessen, wobei eine zulässige Bodenpressung von größer gleich  $200 \text{ kN/m}^2$  angenommen wird.

Im Hauspreis ist der Aushub für die Bodenklassen 3, 4 und 5 enthalten.

BKL3: Leicht lösbare Bodenarten sind Sande und Kiese mit höchstens 30% Steinen über 63 mm.

BKL4: Böden mit innerem Zusammenhalt und leichterer bis mittlerer Plastizität, die höchstens 30% Steine über 63 mm enthalten.

BKL5: schwer lösbare Bodenarten nach den Klassen 3 und 4, jedoch nicht mehr als 30% Steine von über 63 mm sowie ausgeprägt plastische Tone.

Die Streifenfundamente und die Bodenplatte werden in Beton entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Bodenplatte erhält entsprechend den statischen Erfordernissen eine Stahlmattenbewehrung. In die Bodenplatte wird ein Fundamentanker mit einer entsprechenden Anschlussfahne eingelegt. Unter Verwendung von Betonschalungssteinen wird die Bodenplatte gegenüber der Oberkante Erdreich um ca. 25 cm höher gesetzt.

Die Bodenplatte erhält bei Erfordernis eine umlaufende Dränung nach DIN 4095 in Zusammenhang mit der DIN 18195-5. Die Dränung wird mit Geotextil gesichert und mit einer Sickerwasserpackung nach DIN 4226-1 versehen. Zur Kontrolle und Wartung werden bei allen Richtungswechseln der Dränung Spülrohre gesetzt.

Die Abwasserleitungen werden als 125mm-KG-Rohr ausgeführt, im Sandbett verlegt und bei Erfordernis durch eine Rückstauklappe gesichert. Um größtmögliche Flexibilität im Aus- und Umbau der VariCon-Häuser VC1-VC4 zu erreichen, werden grundsätzlich vier Abflussmöglichkeiten geschaffen. Die Regenwasserentwässerung wird als 100mm-KG-Rohr ausgeführt und mit zwei Standrohren zum Anschluss für die Fallrohre versehen.

---

#### **2. Maurerarbeiten**

---

Alle Außenwände werden aus Poroton mit einer Wandstärke, die den Anforderungen der EnEV 2002 (Energiebedarfsausweis) entspricht, im Klebeverfahren hergestellt. Das Haus erhält einen Drempel mit Ringanker, der in ausgebautem Zustand eine nutzbare Höhe von ca. 90 cm aufweist. Die Treppenhausinnenwand wird in einer Stärke und mit einem Material ausgebildet, das den schallschutztechnischen Erfordernissen entspricht.

Im Bereich Erdgeschoss Wohnen wird ein voll verglaster Erker hergestellt

Als Decke wird eine Betonfertigteildecke mit integriertem deckengleichen Stahlträger bzw. eine Filigrandecke entsprechend den statischen Erfordernissen verlegt. Die Unterseite der Decke ist schalungsglatt und tapezierfähig. Die Außenwände werden mit einem Ringanker im Bereich der Decken versehen.

---

#### **3. Zimmererarbeiten**

---

Das Haus erhält einen zimmermannsmäßig abgeordneten Holzdachstuhl (Pfettendach) entsprechend den statischen Erfordernissen als Satteldach mit Krüppelwalm mit einer Dachneigung von  $38^\circ$  bis  $43^\circ$ . Die sichtbaren Sparrenenden erhalten einen leichten Schrägschnitt.

Der Erkeranbau im Erdgeschoss erhält ebenfalls eine abgeordnete Holzdachkonstruktion.

Der Dachüberstand mit Sichtschalung am Giebel beträgt ca. 30 cm. Der Dachüberstand mit Sichtschalung an der Traufe beträgt ca. 40 cm (sichtbare Sparrenlänge). Die Vergrößerung der Dachüberstände am Giebel und an der Traufe sowie farbliche Lasuren sind gegen Mehrpreis möglich.

Die Decke zwischen Dachgeschoss und Spitzboden wird als begehbare Zwischendecke ausgebildet. Der Spitzboden ist nicht für Wohnzwecke geeignet. Als Zugang zum Spitzboden wird eine einfache 3-teilige Dacheinschubtreppe ca. 70 cm x 120 cm eingebaut. Der Einbau erfolgt nach Vorgabe des Bauherren zwischen den Holzbalken.

---

#### **4. Dachdeckerarbeiten**

---

Die Eindeckung der Dachflächen erfolgt mit Betondachsteinen Farbe Rot, Braun oder Anthrazit. Weitere Farben oder andere Dacheindeckungen, z.B. glasierte Betondachsteine, können gegen Mehr- oder Minderpreis bemustert werden. An den Giebelseiten werden Ortgangsteine verwendet.

Die Dacheindeckung des Erkeranbaus im Erdgeschoss erfolgt in Titanzinkblech.

Der Einbau von Dachflächenfenstern ist gegen Mehrpreis möglich.

Die Dachentwässerung erfolgt über eine vorgehängte halbrunde Regenrinne und Fallrohre aus Titanzinkblech. Die Ausführung in Kupfer ist gegen Mehrpreis möglich.

---

#### **5. Trockenbauarbeiten**

---

Alle Innenwände werden als Trockenbauwände in einer Stärke von ca. 100 mm, bei Installationswänden in einer Stärke von bis zu ca. 150 mm, hergestellt.

In den Bereichen Bad und WC werden Lagen aus feuchtigkeitsunempfindlichen Trockenbauplatten aufgebracht. Im Bereich der Küche wird die Trockenbauwand zum Anbringen von Küchenhängeteilen nach Vorgabe des Bauherrn (Küchenplan) im Inneren verstärkt.

Notwendige Versorgungsschächte und Vorwandmontagen werden ebenfalls im Trockenbau ausgeführt.

Entsprechend des VariCon-Konzeptes sind Größe und Lage der Trockenbauwände frei wählbar. Veränderungen der Größe (Quadratmeter Wandfläche) gegenüber der Grundversion (siehe Zeichnungen) werden als Mehr- oder Minderpreis verrechnet.

Das hinterlüftete Dach wird mit einer Zwischensparrendämmung, die den Anforderungen der EnEV 2002 (Energiebedarfsausweis) entspricht, innerhalb der Sparrenlagen versehen.

Die Beplankung der Dachschrägen des Dachgeschosses und der Decke des Dachgeschosses erfolgt mit 12,5 mm starken Trockenbauplatten auf Holzkonstruktion.

Der Fußboden des Spitzbodens wird mit V100-Pressspanplatten bzw. OSP - Platten beplankt.

---

#### **6. Innenputz**

---

Alle Innenseiten der Außenwände und die Treppenhauswände erhalten einen einlagigen Kalk-Gips-Innenputz mit glatter Oberfläche.

---

#### **7. Außenputz**

---

Alle Außenseiten der Außenwände werden mit einem zweilagigen mineralischen Putz versehen. Der Strukturputz wird mit 3 mm Körnung und einem Hellbezugswert gemäß farbiger Ansichtszeichnung ausgeführt. Die Bemusterung erfolgt durch den Bauherrn.

Der Sockelputz wird als zweilagiger Außenputz Oberfläche gerieben oder gefilzt mit Farbanstrich nach Bemusterung des Bauherrn ausgeführt. Andere Putze sind gegen Mehr- oder Minderpreis möglich.

---

#### **8. Estricharbeiten**

---

Im Erd- und Dachgeschoss wird ein selbstnivellierender Anhydrit- bzw. Zementestrich im Mittel 4 cm stark aufgebracht. Im Erdgeschoss erfolgt die Verlegung auf einer Bitumenbahn und einer Wärmedämmung, die den Anforderungen der EnEV 2002 (Energiebedarfsausweis) entspricht. Im Dachgeschoss erfolgt die Verlegung auf einer Trittschalldämmung, die den schallschutztechnischen Erfordernissen entspricht.

---

## **9. Fenster und Türen**

---

Im Erd- und Dachgeschoss werden isolierverglaste Kunststofffenster (Anzahl und Größe siehe Zeichnungen) mit einem Gesamt-U-Wert (Rahmen und Glas), der den Anforderungen der EnEV 2002 (Energiebedarfsausweis) entspricht, in der Farbe weiß und mit Einhand-Dreh/Kipp-Beschlägen mit integrierter Basissicherheit eingebaut. Die zweiflüglige Terrassentür im Erdgeschoss (siehe Zeichnung) wird analog ausgeführt, wobei ein Flügel dreh-/kippar und der andere Flügel nur drehbar ist.

Die große dreiteilige Verglasung des Erkeranbaus im Wohnzimmer EG wird als Festverglasung, im oberen Bereich mit einem Dreh-/Kippflügel ausgeführt

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Aufsatzrolläden, Kunststoffpanzer PCV, Lamellenfarbe nach Bemusterung des Bauherrn.

Als äußere Fensterbänke werden Aluminium-Fertigfensterbänke in der Farbe weiß eingebaut. Die inneren Fensterbänke werden in Agglo-Marmor oder Jura-Marmor bis ca. 25 cm Breite ausgeführt (außer WC Erdgeschoss).

Als Hauseingangstür wird eine Kunststofftür (siehe Zeichnung) Farbe weiß mit 3-fach Verriegelung, Bodentürstopper und Standard-Drückergarnitur eingebaut.

Die Innentüren (Anzahl und Größe siehe Zeichnung) werden als melaminharzbeschichtete Röhrenspanstegtüren Farbe Ahorn mit Türblatt und Zarge nach Vorgabe des Bauherrn rechts oder links gehängt mit Standard-Drückergarnitur ausgeführt.

Entsprechend des VariCon-Konzeptes sind Anzahl, Größe und Lage von Fenstern/Fenstertüren sowie Hauseingangstür und Innentüren frei wählbar. Veränderungen der Anzahl und Größe gegenüber der Grundversion (siehe Zeichnung) werden als Mehr- oder Minderpreis verrechnet. Die Gestaltung der Fenster/Fenstertüren einschließlich Fensterbänke, der Hauseingangstür und der Innentüren sind gegen Mehr- oder Minderpreis bemusterbar.

---

## **10. Treppe**

---

Als Innentreppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss wird eine wangenfreie Holzterasse 1/2 gewandelt mit einzeln schallgemindert auf Bolzen gelagerten Trittstufen und freitragendem Innengeländer in der Holzart Kiefer eingebaut. Andere Holzarten sind gegen Mehr- oder Minderpreis bemusterbar. Am Deckenausschnitt Dachgeschoss wird ein analoges Geländer montiert.

---

## **11. Elektro**

---

Die Elektroinstallation erfolgt nach den einschlägigen Vorschriften und Bestimmungen von VDE/EVU. Die Leistung Elektroinstallation beginnt nach dem vom zuständigen Versorgungsunternehmen installierten Hausanschlusskasten. Die Leistung Telefoninstallation beginnt nach dem von der Telekom installierten Anschlusskasten. Die Leistung Antennenverkabelung beginnt nach dem Anschlusskasten des zuständigen Netzbetreibers oder nach dem Verteiler der privaten SAT-Anlage.

Der Hausanschlusskasten sowie der Zählerplatz und die Hausanschlüsse Telefon und Antenne befinden sich im HWR/HAR Erdgeschoss. Sämtliche Installationen (Elektro-, Telefon- und Antennenkabel) einschließlich der zugehörigen Schalter/Dosen in der Farbe cremeweiß und Decken-/Wandauslässe erfolgen unter Putz. Die genaue Lage der Schalter/Dosen und Decken-/Wandauslässe wird nach Vorgabe durch den Bauherren ausgeführt.

Für die Kücheninstallation ist durch den Bauherren eine exakte Küchenplanung vorzulegen. Als Zuleitung für Garage, Carport oder Anbauten wird ein Wandauslass nach Vorgabe des Bauherren vorgesehen.

Die Farbe und die Anzahl von Schalter/Dosen und Decken-/Wandauslässen sind gegen Mehr- oder Minderpreis bemusterbar.

Um größtmögliche Flexibilität im Aus- und Umbau der VariCon-Häuser VC1-VC4 zu erreichen, wird die Elektro-, Telefon- und Antennenverkabelung im Bereich des Erdgeschosses und des Dachgeschosses als Ringleitung ausgebildet.

---

## **12. Heizung**

---

Die Leistung Heizungsinstallation beginnt nach dem vom zuständigen Versorgungsträger installierten Gaszähler. Der Hausanschluss Erdgas befindet sich im HWR/HAR Erdgeschoss. Der Einbau der Heizungsanlage erfolgt als Dachheizzentrale im Spitzboden.

Als Heizungsanlage wird ein Gas-Brennwertgerät für den Betrieb mit Erdgas bis 24 kW entsprechend dem berechneten Wärmebedarf des Hauses und ein entsprechend dimensionierter Warmwasserspeicher als Kombigerät der Marken Buderus, Junkers, Viessmann o.ä. mit programmierbarer Regelung eingebaut.

Als Heizkörper werden Plattenheizkörper mit Thermostatventil der Farbe weiß montiert. Die Größe ergibt sich aus dem berechneten Wärmebedarf des Raumes. Die Positionierung der Heizkörper erfolgt in Abstimmung mit dem Bauherrn. Ein spezieller Badheizkörper (Handtuchheizkörper) ist im Preis enthalten.

---

### **13. Sanitär**

---

Die Leistung Sanitärinstallation beginnt nach dem vom zuständigen Versorgungsträger installierten Wasserzähler. Der Hausanschluss Wasser befindet sich im HWR/HAR Erdgeschoss.

Das WC im Erdgeschoss ist wie folgt ausgestattet:

- \* ein wandgehängter Waschtisch ca. 40 cm mit Einhebelmischbatterie verchromt,
- \* ein Tiefspülklosett mit Vorwandelement,

Das Bad im Dachgeschoss ist wie folgt ausgestattet:

- \* ein Waschtisch ca. 60 cm mit Einhebelmischbatterie verchromt,
- \* ein Tiefspülklosett mit Vorwandelement,
- \* eine Duschanlage 90 cm x 90 cm, bestehend aus Duschwanne mit Wannenträger, Ablaufgarnitur, Einhebelmischbatterie verchromt mit Brausegarnitur und Duschabtrennung, Profilesilber, Kunstglas, mit EckEinstieg,
- \* eine Badewannenanlage, bestehend aus einer Acrylbadewanne mit Wannenträger, Ablaufgarnitur, Einhebelmischbatterie verchromt mit Brausegarnitur,
- \* ein Waschmaschinenanschluss für Wasser und Abwasser als kombinierter Ablauf für Waschmaschine und Trockner.

Die Sanitärgegenstände werden in der Standardfarbe weiß eingebaut. Andere Farben können gegen Mehrpreis bemustert werden. Die genaue Positionierung erfolgt nach Vorgabe des Bauherrn.

Im Bereich der Außenwände von Küche oder WC wird nach Vorgabe des Bauherrn ein Wasseranschluss mit Wasserhahn für den Garten installiert.

In der Küche werden ein Kalt- und Warmwasseranschluss für die Spüle und ein Kaltwasseranschluss für den Geschirrspüler mit einem gemeinsamen Abwasseranschluss installiert. Für die Kücheninstallation ist durch den Bauherrn eine exakte Küchenplanung vorzulegen. Das Anschließen von Küchen- und Kücheneinbauteilen gehört nicht zum Leistungsumfang.

Um größtmögliche Flexibilität im Aus- und Umbau der VariCon-Häuser VC1-VC4 zu erreichen, stehen vier Anschlusspunkte für Abwasser grundsätzlich zur Verfügung, wobei zwei Anschlusspunkte gemäß Grundriss genutzt werden und zwei weitere Anschlusspunkte, welche unter dem Estrich Erdgeschoss enden und für den weiteren Aus- und Umbau nutzbar sind.

---

### **14. Fliesen**

---

Die Wandflächen im WC EG und im Bad DG werden mit Keramikfliesen raumhoch im Klebeverfahren belegt. In der Küche erfolgt die Verlegung eines Fliesenspiegels im Bereich der Einbauküche ca. 60 cm hoch in einer Länge von max. 450 cm nach Vorgabe des Bauherrn. Der Materialpreis für die Wandfliesen beträgt grundsätzlich 16 Euro/ m<sup>2</sup> zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Bodenflächen in der Diele/Windfang EG, Küche/HWR EG, WC EG und Bad DG werden mit Keramikfliesen im Klebeverfahren diagonal belegt. Der Materialpreis für die Bodenfliesen beträgt grundsätzlich 18 Euro/ m<sup>2</sup> zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Diele/Windfang EG und Küche EG erhalten einen umlaufenden Fliesensockel.

Wand-, Boden- und Sockelfliesen, Fugenfarbe und Fliesengröße werden bei Abweichungen vom oben genannten Materialpreis gegen Mehr- oder Minderpreis bemustert.

---

### **15. Maler**

---

Eigenleistung

Zur Eigenleistung gehört das Schließen und Verspachteln der konstruktiv bedingten Stoßfugen der Deckenelemente

---

## 16. Fußboden

---

### Eigenleistung

Wegen der Eigenleistung gilt die Leistung im Gewerk Türen als erbracht, wenn die Innentüren mit einem Differenzmaß zwischen Oberkante Estrich und Unterkante Türzarge nach genauer maßlicher Vorgabe durch den Bauherrn eingebaut wurden.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Abschneiden der überstehenden Randdämmstreifen Estrich im Bereich des Bodenbelages zum Gewerk Bodenbelag und damit zur Eigenleistung gehört.

---

### Sonstige Leistungen

---

Zum Leistungsumfang gehört weiterhin folgendes:

- \* Versorgung mit Baustrom und Bauwasser
- \* Wiederherstellen der Geländeoberfläche mit vorhandenem Aushubmaterial
- \* Planung inkl. 2 Entwürfen, Genehmigungs- und Ausführungsplanung, Statik
- \* Wärmebedarfsnachweis nach EnEV 2002
- \* Blower-Door Messung
- \* Baugrunduntersuchung
- \* Grob- und Feineinmessung des Hauses auf dem Grundstück
- \* Qualitätsüberwachung während der Bauphase durch Baustellenaudits der DEKRA oder eines anderen anerkannten Prüfinstituts mit Zertifikat „Qualität am Bau“

---

### Hinweise

---

Alle Maße sind als Zirkumaße zu verstehen. Bei Angaben von Baustoffen und Produkten können gleichwertige Erzeugnisse anderer Hersteller zur Ausführung kommen. Die gesamte Bauausführung erfolgt auf der Grundlage der gültigen DIN-Vorschriften unter Einbeziehung normgerechter Baustoffe.

Die Bauausführung erfolgt nach den Arbeits- und Detailplänen. Maßliche Differenzen gegenüber den Baueingabeplänen, die sich aus architektonischen bzw. technischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität des Bauwerkes sind, bleiben vorbehalten, ebenfalls Änderungen in der Planung und technischen Ausführung, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungen, soweit sie technisch und wirtschaftlich zweckmäßig oder notwendig sind. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen, statischer oder technischer Erfordernisse bleiben vorbehalten und werden vom Käufer anerkannt.

Änderungen und Sonderwünsche gegenüber der Baubeschreibung sind möglich und können durchgeführt werden, soweit sie technisch durchführbar sind und die Gesamtplanung bzw. die Bauabwicklung nicht erheblich verändern bzw. sonstige bautechnische Nachteile entstehen.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Möbel, Bepflanzungen usw. dienen lediglich zur Darstellung von Stellmöglichkeiten und Möblierungsvarianten. Sie sind nicht Bestandteil der Leistung.

Im Leistungsumfang nicht enthalten sind die üblichen, vom Erwerber zu erbringenden, Nebenkosten, wie z.B. Grundstückserwerbskosten, Vermessungskosten Grundstück sowie ein eventuell erforderlicher eingemessener Lageplan (Anforderung durch das zuständige Bauamt), unvorhersehbare Bodenverhältnisse (Bodenklassen kleiner BKL 3 und Bodenpressung kleiner 200 kN/m<sup>2</sup>), unvorhersehbare Grundwasserverhältnisse (stehendes oder drückendes Wasser oberhalb der Unterkante des Fundamentes), Wiederverfüllen von Rohrleitungsgräben, Erstellen von Stellplätzen, Carports, Garagen, Anbauten, Zuwegungen und Einfriedungen aller Art. Ebenfalls nicht zum Leistungsumfang gehören Hausanschlusskosten Abwasser, Wasser, Elektro, Telefon, Antenne und Erdgas vor den in der Baubeschreibung genannten Übergabepunkten.

Durch den Käufer muss eine ordnungsgemäße Baustellenzufahrt und Baustellenzugang gesichert sein.