



## ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



Individuelle Konzepte



Großzügige Wohnräume

## HERZLICH WILLKOMMEN

Es freut uns sehr, Sie bei Fuchs+Partner begrüßen zu dürfen!

Der nachfolgende Grundtext unserer Baubeschreibung soll Ihnen einen ersten Eindruck von der Arbeitsweise und Philosophie sowie den Serviceleistungen unseres Hauses vermitteln.

Erfahren Sie noch mehr über die Ausstattung und die Qualität unserer Häuser.

Wir legen besonderen Wert auf eine ausführliche und umfassende Beschreibung aller zu erbringenden Leistungen. Dabei ist es uns besonders wichtig, bereits mit diesem Grundtext alle zur Errichtung eines Hauses notwendigen Leistungen zu erfassen.

## WIR, DAS TEAM VON FUCHS+PARTNER

sind der ideale Partner für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern im Raum Berlin-Brandenburg. Mit der Erfahrung von über 40 Jahren und über 700 realisierten Ein- und Mehrfamilienhäusern bieten wir die Gewähr für die perfekte Planung und die zuverlässige Verwirklichung des Bauherrntraumes.

Die gründliche Beratung durch unsere Mitarbeiter von Anfang an sorgt für die Sicherheit, die beim Bauen so wichtig ist. Hochwertige Baumaterialien, die besonders sorgfältige Bauausführung sowie persönliche Betreuung geben Ihnen als Bauherrn eines Fuchs+Partner-Hauses mit Grundstück in bester Lage die Gewissheit, für Ihr Geld eine erstklassige und wertbeständige Immobilie zu bekommen.



Doppelhäuser



Einfamilienhäuser



## INHALTSVERZEICHNIS

Planung	Seite 6
Baustelleneinrichtung	Seite 6
Bauvorbereitung und Erdarbeiten	Seite 6
Regenentwässerung	Seite 7
Versorgung / Entsorgung	Seite 7
Fundament- und Bodenplatte	Seite 7
Kellerwände und Mauerwerk	Seite 8
Schornstein	Seite 9
Garage	Seite 9
Decken	Seite 9
Dachstuhl	Seite 10
Dacheindeckung	Seite 10
Putzarbeiten	Seite 11
Fenster und Terrassentüren	Seite 11
Fensterbänke	Seite 11
Absturzsicherungen	Seite 11
Verglasung	Seite 12
Rollläden	Seite 12
Haustür	Seite 12
Innentüren	Seite 13
Treppen	Seite 13
Estrich	Seite 13
Balkon, Loggia	Seite 13
Fliesen	Seite 14
Parkett	Seite 14
Laminat/Teppichboden	Seite 14
Wandfliesen	Seite 15
Malerarbeiten	Seite 15
Lüftungsanlage	Seite 15
Heizung	Seite 16
Sanitärinstallation	Seite 17
Sanitärobjekte	Seite 17
Elektroinstallation	Seite 18
Elektrotabelle	Seite 19
Blower-Door-Test	Seite 20
Außenanlagen	Seite 20
Übergabe	Seite 20
Sonstiges	Seite 21

## PLANUNG

Für das gemäß der nachfolgenden Baubeschreibung zu errichtende Einfamilienhaus übernimmt Fuchs+Partner die kompletten Planungsleistungen. Diese beinhalten im Einzelnen die Entwurfsplanung, die Bauantragsstellung einschließlich aller erforderlichen Zeichnungen und Formulare, die bautechnischen Nachweise wie statische Berechnung und Wärmeschutznachweis nach der neuesten Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) sowie eine ausführliche Werk- und Detailplanung inkl. einer individuellen Elektro- und Badplanung. Auf Wunsch bieten wir Ihnen auch die Planung des Hauses nach den Kriterien der KfW an und beraten Sie gerne zu den aktuellen Fördermöglichkeiten.

Der Bauherr trägt die von der Baubehörde erhobenen Gebühren für die Baugenehmigung, alle Gebühren für erforderliche Abnahmen, die Kosten für die benötigten amtlichen Lagepläne eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs und die Einholung eines Bodengutachtens. Eventuell notwendige Fällanträge können auf Wunsch im Namen des Bauherrn durch Fuchs+Partner gestellt werden. Die anfallenden Gebühren sowie die Kosten für ggf. behördlich beauftragte Ersatzpflanzungen und Pflanzungen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes trägt der Bauherr.

## BAUSTELLENEINRICHTUNG

Die Baustelle einschließlich der Vorrichtungen für Bauwasser und Baustrom auf dem Grundstück wird komplett von Fuchs+Partner eingerichtet. Alle erforderlichen Genehmigungen, wie z.B. für Baustellenzufahrten, werden von Fuchs+Partner eingeholt. Container für Bauschutt, im Rahmen der im Auftrag erbrachten Leistungen, werden gestellt und auf Kosten von Fuchs+Partner entsorgt.

Das Abstecken des Hauses sowie die Einmessung des von Fuchs+Partner vorbereiteten Schnurgerüstes werden von einem Vermessungsbüro auf Kosten des Bauherrn vorgenommen. Von Fuchs+Partner wird, soweit erforderlich, eine temporäre Gehwegüberfahrt (Baustellenzufahrt) gemäß den Auflagen des Tiefbauamtes für die Zeit des Baustellenbetriebes hergestellt und anschließend wieder zurückgebaut. Die Kosten hierfür sind im Festpreis enthalten. Ebenfalls im Kaufpreis enthalten sind die Stellung und das Vorhalten eines Baustellen-WCs für die Handwerker während der Bauzeit.

## BAUVORBEREITUNG & ERDARBEITEN

Vor Beginn der Erdarbeiten sind erforderliche Fällungen und Rodungen von Strauchwerk etc. im behördlich genehmigten Rahmen durchzuführen. Dies kann von Fuchs+Partner auf Wunsch gegen gesonderte Kostenberechnung übernommen werden. Zum Leistungsumfang gehören das Abschieben des Mutterbodens und der Baugruben- bzw. Fundamentaushub des Gebäudes mit seitlicher Lagerung des Aushubs. In der Kalkulation wurden die Bodenklassen 3 - 5 nach DIN 18300 berücksichtigt. Die spätere Wiederverfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume mit dem vorhandenen Aushubmaterial ist ebenfalls im Leistungsumfang enthalten. Im Zuge der Verfüllung wird das Gelände im gesamten Baufeld, gemäß Planung, grob für die Geländegestaltung planiert und überschüssiger Baugrubenaushub abgefahren. Alle anfallenden Transport- und Deponiekosten sind im Festpreis von Fuchs+Partner enthalten. In der Kalkulation wurden, für die Bodenabfuhr, Bodenklassen bis Z1.1 nach Baurestmassen berücksichtigt. Notwendige Bodenanalysen nach Lager- und Baurestmassen sind im Festpreis enthalten. Der abgeschobene Mutterboden verbleibt zur weiteren Verwendung durch den Bauherrn auf dem Grundstück.

Eine eventuell notwendige Wasserhaltung ist nicht im Leistungsumfang enthalten.



## REGENENTWÄSSERUNG

Die erforderlichen Regenentwässerungsleitungen werden außerhalb des Gebäudes verlegt und je nach Bodenverhältnis an eine(n), im Leistungsumfang enthaltene(n), Sickerschacht oder Rigole angeschlossen. Die Größe des Sickerschachtes bzw. der Rigole wird dabei optimal auf Ihre Hausgröße und die vorgefundenen Bodenverhältnisse abgestimmt.

Eine Drainage ist nicht vorgesehen. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse eine Drainage notwendig sein, so wird hierzu von Fuchs+Partner ein separates Angebot erstellt.

## VERSORGUNG / ENTSORGUNG

Die Hausanschlusskosten für den Anschluss des Gebäudes an das Erdgasnetz, Wasserleitungsnetz, Abwasserleitungsnetz, Stromnetz, Telefonnetz sowie an das Kabelfernsehen sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die entsprechenden Anträge auf Anschluss des Gebäudes werden jedoch auf Wunsch im Namen und auf Rechnung des Bauherrn von Fuchs+Partner beim öffentlichen Versorgungsunternehmen gestellt. Fuchs+Partner übernimmt für seine Kunden ohne Zusatzberechnung die vollständige Koordination aller Arbeiten bezüglich der Hausanschlüsse.

Die Hausanschlüsse werden bei Fuchs+Partner durch eine Mehrspartenhauseinführung ins Haus geführt.

Die Entwässerungsleitungen für Schmutzwasser werden aus Kunststoffrohren in frostfreier Tiefe aus dem Haus bis zum Kontrollschacht geführt. Der Kontrollschacht sowie der Anschluss dieses Schachtes an die öffentliche Entwässerung sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges von Fuchs+Partner. Die notwendigen Arbeiten werden jedoch wie oben bereits beschrieben von Fuchs+Partner mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen koordiniert.

Eventuell erforderliche Bautrocknung und Bauheizung während der Bauphase sind im Leistungsumfang von Fuchs +Partner enthalten.

## FUNDAMENT- & BODENPLATTE

Die frostfreie Gründung erfolgt entsprechend der statischen Erfordernisse auf einer tragenden, bewehrten Fundamentplatte, die eine Stärke von ca. 25 cm hat und auf einer ca. 5 cm starken Sauberkeitsschicht ausgeführt wird. In die Boden- bzw. Fundamentplatte wird ein den DIN- und VDE-Vorschriften entsprechender Fundamenterder eingelegt. Für die wasserundurchlässige Fundamentplatte wird ein Beton der Güteklasse C25/30 WU verwendet, der zur weiteren Verbesserung einen Dichtmittelzusatz erhält.



## KELLERWÄNDE UND MAUERWERK

Die Kelleraußenwände werden aus wasserundurchlässigem Beton der Güteklasse C25/30 WU (Weiße Wanne), in statisch erforderlicher Stärke von ca. 28 cm ausgeführt. Im Bereich einer an die Außenwand grenzenden Treppenanlage wird die Wandstärke entsprechend angepasst, so dass hierdurch sichtbare Versprünge zwischen KG und EG im Treppenhausbereich vermieden werden.

Zur Abdichtung zwischen Bodenplatte und aufsteigenden Kelleraußenwänden sowie in den Stoßfugen/Sollbruchstellen der Außenwände werden Pentaflexbänder Typ KB o.glw. eingebaut.

Die Kelleraußenwände werden mit mindestens 100 mm starken Perimeterdämmplatten gemäß energetischer Berechnung wärmegeklämt.

Die Außenwände ab OK Kellerdecke werden aus KS-Plansteinmauerwerk in der Stärke 17,5 cm hergestellt. Die tragenden Innenwände werden ebenfalls aus KS-Plansteinmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken hergestellt. Die nichttragenden Innenwände werden entweder aus KS-Plansteinmauerwerk oder als doppelt beplankte Trockenbauwände mit Schalldämmplatte als Einlage hergestellt.

Die lichte Raumhöhe (OK Fertigfußboden bis UK Decke) beträgt im Keller ca. **2,32 m**, im Erdgeschoss ca. **2,58 m** und im Ober- bzw. Dachgeschoss ca. **2,50 m**.

In den Kellerräumen werden gemäß den Grundrissplänen ACO-Rahmen oder gleichwertig, inklusive hochwertiger weißer Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlag, Größe gemäß Planung, eingebaut. Lichtschächte inkl. Abhebesicherung der Roste sind, soweit erforderlich, ebenfalls im Angebot enthalten.



## SCHORNSTEIN

Die Gasheizung erhält einen raumluftunabhängigen Abgasschornstein mit Führung über Dach. Je nach vorliegender Planung wird ein 1-zügiger oder 2-zügiger Schornstein ab Fundamentplatte für einen Kamin eingebaut. Der Innenquerschnitt des Schornsteins beträgt **20 cm**. Der Schornsteinkopf wird leicht konisch verschalt und mit hochwertigem Naturschiefer 30/20 bzw. bei roten Dächern mit farblich passenden Fassadenplatten verkleidet. Der Schornsteinkopf erhält eine Betonabdeckplatte. Der Schornstein wird mit Blei oder gleichwertigem Material eingefasst. Je nach Situation wird zur Reinigung des Schornsteines für den Schornsteinfeger ein Dachfenster mit einem Kaminstandbrett angeordnet. Das Ausstiegsfenster für den Schornsteinfeger wird zusätzlich mit einer UV-beständigen Folie versehen.

## GARAGE

Sofern seitens des Bauherrn eine Garage gewünscht ist, wird sie als Betonfertiggarage, Größe nach Plan, einschließlich der erforderlichen Fundamente hergestellt. Die Garage erhält ein Stahlschwingtor und eine Ausgangstür zum Garten, jeweils mit senkrechter Sicke. Das Schwingtor erhält einen elektrischen Antrieb mit 2 Funk-Handsendern. Die Ausgangstür erhält einen PZ-Beschlag. Die Tür zum Wohnhaus, soweit nach Plan vorhanden, wird als Stahlblechtür, weiß gestrichen, ebenfalls mit PZ-Beschlag ausgeführt. Der Außenputz der Garage wird in der Oberfläche analog dem Außenputz des Wohnhauses hergestellt. Die Dachentwässerung wird an die Regenentwässerung des Hauses angeschlossen. Der obere Wandabschluss erhält eine Zinkabdeckung zum Schutz der Garagenfassade.

## DECKEN

Die massiven Geschossdecken werden als Stahlbeton- oder Fertigteildecken einschließlich der erforderlichen Bewehrung gemäß Statik hergestellt. Unter- bzw. Oberzüge ergeben sich aus der Statik. Die Decke im Dachgeschoss bilden die Untergurte oder Kehlbalken der Dachkonstruktion. Diese Decke und die Dachschrägen werden mit Gipskartonplatten auf Unterkonstruktion verkleidet. Die Untergurt- bzw. Kehlbalken- und Sparrenfelder werden mit mindestens **230 mm Mineralwolle der Wärmeleitgruppe WL 035** auf Dampfsperre gedämmt. Die Wärmedämmung wird bei Fuchs+Partner aufwändig in **2 Lagen** eingebaut, um auch eine durchgehende Dämmung unterhalb der Untergurte, Kehlbalken bzw. Sparren zu erreichen. Wärmebrücken werden somit ausgeschlossen.



## DACHSTUHL

Das Dach wird je nach Situation als Walmdach (Holzbinderkonstruktion) oder als Satteldach (Zimmermannskonstruktion) gemäß Statik hergestellt. Um größere Schwindtoleranzen zu vermeiden verwendet Fuchs+Partner besonders ausgewähltes und kammergetrocknetes Holz, welches DIN-gerecht imprägniert ist. Die Dachüberstände beim Walmdach betragen umlaufend ca. 60 cm (sofern baurechtlich keine Einschränkungen vorliegen) und werden als Kastengesims mit weiß lasierten N+F-Fichtenholzbrettern hergestellt. Die Dachüberstände beim Satteldach betragen an Trauf- und Giebelseiten ca. 60 cm (sofern baurechtlich keine Einschränkungen vorliegen) und werden oberhalb der Sparren mit N+F-Fichtenholzbrettern hergestellt, so dass die Sparren im Dachüberstand sichtbar bleiben. Diese im Außenbereich sichtbaren Hölzer werden aus optischen Gründen bei Fuchs+Partner grundsätzlich gehobelt und weiß oder wahlweise braun gestrichen.

Über der Dachkonstruktion wird das Dach zusätzlich mit einer dampfdiffusionsoffenen Unterspannbahn auf Konterlattung geschützt. Fuchs+Partner verwendet dabei eine UV-beständige Unterspannbahn, z.B. Delta-Max von Fa. Dörken oder Difflex Thermo von Fa. BWK mit 15 Jahren Zuverlässigkeitsnachweis, die für den Temperaturbereich von -40°C bis +80°C geeignet ist.

Dachrinnen, Rinneneinhangbleche, Fallrohre und Standrohre mit Reinigungsmöglichkeit werden aus Titan-Zink gefertigt. Die Fallrohre werden an die Regenrohrgrundleitungen, wie oben bereits beschrieben, angeschlossen. Eine ausreichende Belüftung des Daches wird mittels belüftendem Trauf- bzw. Vogelschutzgitter und Trockenfirst sichergestellt.

## DACHEINDECKUNG

Das Dach wird von Fuchs+Partner mit hochwertigen Tondachpfannen Fabrikat Erlus, Reformdachpfanne XXL oder Forma in den Standardtönen eingedeckt. Die Auswahl der Farbtöne kann ggf. durch die Bauaufsicht eingeschränkt werden.

Die erwiesenermaßen immer häufiger in unseren Breitengraden auftretenden Stürme erfordern in Zukunft eine bessere Sturmsicherung der Dächer. Daher wird bei Fuchs+Partner bereits heute jeder zweite Dachziegel geklammert.



## PUTZARBEITEN

Die Innenwandflächen aller Wohnräume und des Treppenhauses werden mit einem tapezierfähigen Gips-Innenputz versehen. Der Putz wird dabei in seiner Qualität auf die lt. Baubeschreibung vorgesehenen Wandbeläge abgestimmt. Die Bäder erhalten einen einlagigen Zementputz. Dieser verfügt über eine besonders hohe Festigkeit, Dichtigkeit und Wasserunempfindlichkeit. Auch die Mauerwerkswände im Keller erhalten einen einlagigen Zementputz. Ausgenommen ist die Diele, die mit einem Gips-Innenputz versehen wird. Oberflächenfertige Betonwände im Keller werden nicht verputzt. Im Innenbereich werden verzinkte Putzschienen an allen erforderlichen Kanten eingebaut.

Die Betondecken und die Trockenbauwände der Wohnräume werden tapezierfähig gespachtelt. Außen erhält Ihr Haus ein Vollwärmeschutzsystem in der Stärke von min. 14 cm mit Wärmeleitgruppe WLG 035. Die Dämmstärke wird konkret nach der neuesten Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) bemessen und ausgeführt.

Der Außenputz wird als Edelputz in weiß in geriebener Ausführung mit 2 bis 3 mm Körnung hergestellt. Der Sockelbereich wird glatt verputzt und erhält einen farbigen Anstrich nach Wahl des Bauherrn. Im Außenbereich werden kunststoffummantelte WDVS-Gewege-Eckschutzschienen an allen erforderlichen Kanten eingebaut.

## FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

Alle Fenster und Terrassentüren sind aus hochwertigen weißen Kunststoff-6-Kammer-Profilen der Marke Rehau, Modell Geneo oder gleichwertig mit inneren, verzinkten Verstärkungen gefertigt. Der Bauherr kann gegen Aufpreis alternativ die Fenster auch in Meranti-Holz ausführen lassen. Alle beweglichen Fensterflügel, außer Stulpflügel, erhalten Einhand Dreh-Kipp-Beschläge der Marke Winkhaus oder gleichwertig. Zu Ihrer Sicherheit baut Fuchs+Partner bei allen Fenstern und Terrassentüren Basis-Sicherheits-Verriegelungen ein. Die ebenerdig zugänglichen Flügel erhalten abschließbare Griffoliven mit gleichschließenden Schlössern. Die Größen, Anzahl und Öffnungsarten der Fenster ergeben sich aus den Vertragsplänen, wobei die Fensterhöhen bei Fuchs+Partner grundsätzlich der vorgesehenen besonderen Geschosshöhe angepasst werden. Für Dachflächenfenster, Größe nach Plan, verwendet Fuchs+Partner das Markenfabrikat Velux.

## FENSTERBÄNKE

Außenfensterbänke sind bei Fuchs+Partner aus Granit, z.B. Serizzo oder Padang, gefertigt, es sei denn, der Bauherr wünscht weiße Aluminiumbänke mit Endstücken. Die besonders hochwertigen Innenfensterbänke werden aus Agglomarmor, z.B. Madre Perla, oder aus Granit, z.B. Serizzo, Padang, Rosa-Beta oder Nero-Afrika, gefertigt. Sie werden je nach Wunsch des Bauherrn ohne Mehr- oder Minderkosten mit einem Überstand über die Wand von bis zu 10 cm ausgeführt.

## ABSTURZSICHERUNGEN

Etwaige Absturzsicherungen vor Fenstern im Ober- bzw. Dachgeschoss werden als feuerverzinkte Stahlgeländer, Wertansatz € 150,- /lfdm incl. MwSt., gemäß Landesbauordnung ausgeführt.



## VERGLASUNG

Die Verglasung aller Wohnraumfenster sowie der Balkon- und Terrassentüren besteht aus einer Wärmeschutz-Isolierverglasung mit einem  $u_g$ -Wert von ca. 0,6. Die Verglasung von Bädern und WCs besteht auf Wunsch aus sichtschtützendem Ornamentglas, ohne Aufpreis.

Auf Wunsch können die Fenster gegen Mehrpreis mit einer einbruchhemmenden P2A-Sicherheitsverglasung mit einem  $u_g$ -Wert von ca. 0,8 ausgeführt werden.

## ROLLLÄDEN

Alle Fenster im Erd- und Dachgeschoss sowie Wohnraumfenster im Kellergeschoss erhalten mauerwerksbündige Leichtbau-Rollladenkästen von Beck+Heun oder gleichwertig. Diese sind raumseitig geschlossen – die Revision erfolgt von außen. D.h., es gibt keinen Revisionsdeckel im Innenbereich und deshalb auch keine Schwachstelle bei Wärmedämmung oder Schallschutz. Die Forderungen des Wärmeschutzes im Hochbau werden damit voll erfüllt. Zur Ausführung kommen Rollläden aus Kunststoff, wobei der Bauherr zwischen weiß oder grau auswählen kann. Die Farbe der Rolloschienen wird auf die Außenfarbe der Fenster abgestimmt. Die Betätigung der Rollläden erfolgt mittels elektrischer Antriebe. Auf Wunsch können gegen Aufpreis zusätzlich Rollladensteuerungen mit Astro-Uhr und Zentralsteuerungen angeboten werden. Ausgenommen vom Rollladeneinbau sind Sonderfenster wie Erker-, Gauben-, Schräg- und Rundfenster, Fensterelemente mit Sonderhöhe sowie ACO-Kellerfenster.

## HAUSTÜR

Die Haustür ist das Namensschild Ihres Hauses. Sie bestimmt maßgeblich den Charakter und die Individualität Ihres neuen Heimes. Fuchs+Partner lässt hier dem Bauherrn die freie Wahl. Im Angebot ist ein Wertansatz für die komplette Haustüranlage von € 2.500,- incl. MwSt. vorgesehen. Das Haustürelement wird bei der Bemusterung durch den Bauherrn ausgesucht. Als Standard empfehlen wir ein Haustür-Eingangelement, das aus hochwertigem Meranti- oder Kiefernholz gefertigt wird und werkseitig endbehandelt ist oder alternativ eine wärmegeämmte Aluminium-Haustür. Dem Haustürelement sind je nach Grundriss Seitenteile mit Isolierverglasung angegliedert. Es wird eine 5-fach Sicherheitsverriegelung mit Sicherheitsschloss eingebaut. Gegen Aushebeln wird eine Bandsicherung eingebaut. Außen erhält Ihre Haustür eine Griffstange aus Edelstahl mit einer Länge von ca. 40 cm, innen ist ein Türdrücker mit Edelstahl-Rosettengarnitur vorgesehen.



## INNENTÜREN

Die Innentüren werden in **Weißlack mit Rundkante** an Türblatt, Futter und Bekleidung ausgeführt. Türblatt, Futter und Bekleidung erhalten die gleiche Oberfläche. Die Türblätter bestehen aus hochwertigen **Röhrenspanplatten-Einlagen**. Dadurch werden **hohe Stabilität** und zugleich **wirksamer Schallschutz** erreicht. Die Türhöhen im Erd- und Dachgeschoss betragen **ca. 2,11 m!** Im Kellergeschoss ist die Standardhöhe von **ca. 1,985 m** vorgesehen. Sofern geplant, erhält die Doppeltür von der Diele zum Wohnbereich **ca. 1,55 m** hohe Lichtausschnitte mit Klarglasfüllung. Die Türbeschläge werden in **Edelstahl** ausgeführt.

## TREPPEN

Die Treppen werden als offene Holztreppen in Buche parkettverleimt naturbunt endlackiert ausgeführt. Die Stufen werden dabei schalldämmend im Gummilager im Mauerwerk verankert. Durch den Wegfall von Unterkonstruktionen, Wangen und Harfen wirken die Treppen besonders elegant und leicht und vergrößern so optisch den Treppenraum. Die gesamte Treppenanlage erhält ein Geländer mit runden Vollholzstäben oder silbern beschichteten Stahlstäben und einen massiven Holzhandlauf in Buche. Bei der Bemusterung kann entsprechend der Kollektion auch eine andere Auswahl, ggfs. gegen Aufpreis, getroffen werden.

Zum Spitzboden wird eine wärmegeämmte Einschubtreppe eingebaut. Die Einschubtreppe erhält im Spitzboden eine Umwehrung.

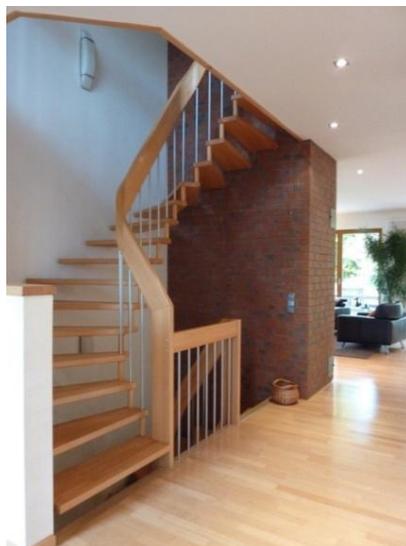
## ESTRICH

Im gesamten Haus baut Fuchs+Partner einen schwimmenden Zement- oder Anhydritestrich auf Wärmedämmung ein. Auf der Bodenplatte werden zusätzlich flächendeckend Schweißbahnen mit Aluminiumeinlage verlegt. Die Bemessung der Aufbauhöhen des Fußbodens erfolgt nach der neuesten Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) und den Schallschutzanforderungen.

Bei Planungen mit Spitzboden werden auf der Kehlbalkenlage bzw. auf den Untergurten OSB-Nut-und-Feder-Platten verlegt. Die Fläche, die ausgelegt wird, beträgt **mindestens 20qm**.

## BALKON, LOGGIA

Der Balkon bzw. die Loggia - sofern geplant - wird nach den Richtlinien des Dachdeckerhandwerks und unter Beachtung des Wärmeschutznachweises gedämmt (falls notwendig) und abgedichtet. Als Belag sind Betonwerksteinplatten vorgesehen. Das Geländer wird als feuerverzinktes Stahlgeländer, Wertansatz **€ 250,- /lfdm incl. MwSt.**, ausgeführt.



## FLIESEN

Fliesen einschließlich Sockel werden im Erdgeschoss in Diele, Küche, HAR und Gäste-WC sowie im Dachgeschoss im Bad und im Kellergeschoss in der Diele verlegt. Bei der Auswahl der Fliesen steht dem Bauherrn das komplette Sortiment eines von uns genannten Großhändlers zur Verfügung. Der Materialpreis der Fliesen wird mit 30,00 €/qm incl. MwSt. als Bruttoverrechnungspreis angesetzt. Dabei handelt es sich um handelsübliche Größen von 15x15 cm bis 45x45 cm bzw. 30x60 cm. Unter anderem sind das Verlegen größerer Fliesenformate und die Ausführung von Mosaikfliesen und Einlegern mit Mehraufwand verbunden und werden deshalb gesondert in Rechnung gestellt.

## PARKETT

Parkett einschließlich Sockelleiste wird im Erdgeschoss im Wohn- und Essbereich und im Dachgeschoss in der Diele verlegt. Der Bauherr erhält eine Musterkollektion zur Ansicht um sich Farbe, Qualität und Muster für die vorgesehenen Räume auszuwählen. Der Materialpreis des Parketts wird mit 60,00 €/qm incl. MwSt. als Bruttoverrechnungspreis angesetzt. Die Verlegung des Parketts erfolgt im Schiffsbodenverband, andere Verlegearten sind ggfs. gegen Aufpreis möglich.

## LAMINAT/TEPPICHBODEN

Laminat oder wahlweise Teppichboden einschließlich Sockelleiste wird im Dachgeschoss komplett, außer im Bad und in der Diele, sowie im Kellergeschoss in den ausgebauten Kellerräumen verlegt. Der Bauherr erhält eine Musterkollektion zur Ansicht, um Farbe, Qualität und Muster für die vorgesehenen Räume auszuwählen. Der Materialpreis des Laminats wird mit 20,00 €/qm incl. MwSt. als Bruttoverrechnungspreis angesetzt. Der Materialpreis des Teppichs wird mit 25,00 €/qm incl. MwSt. als Bruttoverrechnungspreis angesetzt.

Auf Wunsch können selbstverständlich auch andere Bodenbeläge, z.B. Granit oder Kork, ggfs. gegen Aufpreis, angeboten werden. Fuchs+Partner berät Sie gern bei der richtigen Wahl Ihres Bodenbelags.



## WANDFLIESEN

Die Bäder und WCs werden umlaufend bis auf Türhöhe gefliest. Auf Wunsch kann der Bauherr eine andere Fliesenhöhe festlegen. Die Mehr- oder Minderflächen werden dann entsprechend des Bruttoverrechnungspreises verrechnet. Der Bereich oberhalb der Fliesen wird glatt verputzt und gemäß Kapitel „Malerarbeiten“ ausgeführt. In der Küche ist ein Fliesenspiegel in ausreichender Länge vorgesehen. Die Auswahl erfolgt wie bei den Bodenfliesen. Der Materialpreis der Fliesen wird mit 30,00 €/qm incl. MwSt. als Bruttoverrechnungspreis angesetzt. Bei den Fliesen handelt es sich um handelsübliche Größen von 15x15 cm bis 45x45 cm bzw. 30x60 cm. Unter anderem sind das Verlegen größerer Fliesenformate, die Ausführung von Mosaikfliesen und Einlegern sowie das Verlegen von Bodenfliesen an der Wand mit Mehraufwand verbunden und werden deshalb gesondert in Rechnung gestellt. Erforderliche Eckschienen werden in Kunststoff ausgeführt, Farbe und Form nach Wahl des Bauherrn.

## MALERARBEITEN

Die Wände der Räume im Erd- und Dachgeschoss und der Diele im Kellergeschoss sowie der ausgebauten Kellerräume werden mit hochwertigem, feinem Malervlies tapeziert und mit weißer Binderfarbe gestrichen. Die Decken sowie ggf. Dachschrägen in vorgenannten Räumen werden ebenfalls mit Malervlies tapeziert und mit weißer Binderfarbe gestrichen. Ebenso werden in Küche, Bad und WC die nicht gefliesten Wandflächen sowie die Decken und Dachschrägen mit Malervlies und weißer Binderfarbe ausgeführt. Die Decken und Wände des HAR sowie der nicht ausgebauten Kellerräume werden weiß gestrichen. Der Fußboden in nicht ausgebauten Kellerräumen erhält einen robusten grauen Betonanstrich.

Bei Fenstern, Außentüren und Außenverkleidungen sind die Oberflächen endbehandelt. Stahlteile im Außenbereich werden feuerverzinkt ausgeführt, Stahlteile im Innenbereich werden grundiert und in einer Farbe nach Wahl des Bauherrn lackiert.

## LÜFTUNGSANLAGE

Das Haus wird mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet, Fabrikat Zehnder oder ähnlich. Dadurch ist eine komfortable und kontrollierte Raumlüftung gewährleistet, die Ihnen ein angenehmes Raumklima ermöglicht. Der hygienisch erforderliche Luftvolumenstrom wird sichergestellt. Verbrauchte Luft wird zusammen mit überschüssiger Feuchtigkeit, Schadstoffen und Ausdünstungen abgeführt und frische Luft wird permanent zugeführt. Das Öffnen der Fenster ist für die Belüftung des Gebäudes nicht mehr notwendig.

Die Außenluft wird angesaugt, gefiltert und über ein Rohrsystem an die einzelnen Zimmer abgegeben. Durch ein weiteres Rohrsystem wird die feuchte und belastete Abluft abgesaugt und nach draußen geblasen. Die Zu- und Abluft in den einzelnen Zimmern erfolgt über Wand-, Decken- oder Fußbodenauslässe.

Optional ist gegen Mehrpreis der Einbau eines Pollenfilters sowie eines Enthalpietauschers möglich. Die Steuerung der Lüftungsanlage erfolgt über die Bedieneinheit ComfoControl Ease, welche üblicherweise im Wohnbereich angeordnet wird.



## HEIZUNG

Die Leistungen von Fuchs+Partner bezüglich der Heizungsinstallationen beginnen ab dem Gaszähler. Um einen äußerst sparsamen Umgang mit der Energie zu ermöglichen, baut Fuchs+Partner eine umweltschonende, wandhängende Gas-Brennwerttherme Fabrikat Vaillant, z.B. ecoTEC, Nenn-Wärmeleistung nach Wärmebedarfsberechnung, ein. Für das Warmwasser wird ein solarunterstütztes Boilersystem Vaillant VIHS 300 (300 Liter Fassungsvermögen) mit 2 Flachkollektoren á 1,9 m<sup>2</sup> auroTHERM VFK 145 als Aufdachsystem, installiert.

Der Standort der Anlage wird nach Vorgabe der Architektenplanung festgelegt. Die Anlage wird mit einer witterungsgeführten Außensteuerung und Nachtabsenkung ausgestattet, die dafür sorgt, dass die Heizung individuell läuft und sich auch während der Nacht oder in der Urlaubszeit niedriger schaltet.

Zu Ihrer Behaglichkeit erfolgt die Raumerwärmung im gesamten Haus einschließlich dem Kellergeschoss – jedoch nicht im HAR - über eine Fußbodenheizung mit Steuerung über Raumthermostate. Die Dielen erhalten keine Raumthermostate. Die Anzahl und der jeweilige Standort der Raumthermostate werden abhängig vom Grundriss festgelegt, um eine gleichmäßige Beheizung aller Wohnbereiche zu gewährleisten.

Um den Wohnkomfort des Bades im Dachgeschoss weiter zu steigern, wird zusätzlich ein Handtuchwärmer installiert: Fabrikat HSK, Modell Line, oder gleichwertig, Größe 120 x 60 cm, Farbe Weiß, angeschlossen an die Fußbodenheizung.

Unabhängig von der Heizung funktioniert die Warmwasserversorgung. Das Warmwasser wird von der Therme aufgeheizt und über einen Hochleistungsspeicher in die Wasserleitungen eingespeist. Die zusätzlich eingebauten Zirkulationsleitungen für Warmwasser einschließlich Zirkulationspumpe mit Zeitschaltuhr sorgen dafür, dass beim Öffnen der Mischbatterien schnell warmes Wasser zur Verfügung steht.



## SANITÄRINSTALLATION

Die Sanitärinstallation für Trinkwasser wird von Fuchs+Partner betriebsfertig komplett ab dem Wasserzähler in Kunststoffrohr verlegt. Es wird ein Feinfilter - und je nach Bedarf - ein Druckminderer eingebaut. Die vertikalen Abwasserleitungen werden in Guss-Rohr verlegt. Die horizontalen Abwasserleitungen werden in Kunststoffrohr, Fabrikat Raupiano-Plus von Rehau oder gleichwertig, verlegt, welches schalldämmend, heißwasserbeständig, chemisch widerstandsfähig und korrosionsfrei ist. Durch die Verwendung obiger Materialien wird auch im Einfamilienhaus eine wesentlich bessere Schalldämmung erreicht. Die Entlüftungsleitungen über Dach werden als HT-Kunststoffrohre ausgeführt. In der Küche ist eine Rohinstallation für die Spüle einschließlich Spülmaschinenanschluss vorgesehen. Der Anschluss für die Waschmaschine wird je nach Situation im Keller oder im Erdgeschoss installiert. Eine frostgesicherte Außenzapfstelle ½ Zoll ist im Angebot von Fuchs+Partner enthalten. Fuchs+Partner baut einen zusätzlichen Wasserzähler für die Außenzapfstelle ein. Je nach Versorgungsunternehmen hat man somit die Möglichkeit, einen Teil der teuren Abwassergebühren zu sparen. Die Abnahmekosten bzw. die Verplombung des Gartenwasserzählers durch das zuständige Versorgungsunternehmen sind jedoch nicht im Kaufpreis enthalten. Im Hausanschlussraum oder HWR wird ein Bodenablauf (bei Keller mit integrierter Pumpe) eingebaut. Eine leichte Reinigung des Bodens ist dadurch problemlos möglich und Wasserschäden z.B. durch einen geplatzten Waschmaschinenschlauch können vermieden werden.

## SANITÄROBJEKTE

Die Anzahl der Objekte ergibt sich aus den Architektenzeichnungen.

Der Bauherr kann für den Objektbereich zwischen folgenden Farben wählen: weiß, pergamon sowie andere Basisfarben.

Einzelwaschtisch mit Halbsäule wahlweise Villeroy + Boch, Serie Architectura, Duravit, Serie Starck 3 oder Ideal-Standard, Serie Connect Cube, ca. 65 cm breit (Bad) oder 50 cm breit (Gäste-WC oder Duschbad) mit verchromter Einhebelmischbatterie mit Exzenter Grohe, Serie Essence oder gleichwertige Serie Fabrikat Hansa oder Ideal Standard

Wandhängendes Tiefspül-WC wahlweise Villeroy + Boch, Serie Architectura, Duravit, Serie Starck 3 oder Ideal-Standard, Serie Connect, mit Wandspülkasten und WC-Sitz, WC-Betätigungsplatte Grohe, Serie Skate Air oder Skate Cosmopolitan, in alpinweiß, mattchrom oder chrom

Bodengleiches, gefliestes Duschelement 90 x 90 cm oder nach Zeichnung, verchromte Einhebel-Unterputz-Duschbatterie Grohe, Serie Essence oder gleichwertige Serie Fabrikat Hansa oder Ideal Standard, Brauseset inkl. Handbrause, Brausestange, Schlauch sowie Seifenschale Hansgrohe, Serie Croma 100

Duschkabine Fabrikat HSK, Serie Exklusiv oder glw. mit Echtglas, als Drehtür Eckeinstieg oder Nische

Stahl-Badewanne oder Acryl-Badewanne 170 cm, mit verchromter Einhebel-Unterputz-Badebatterie Grohe, Serie Essence oder gleichwertige Serie Fabrikat Hansa oder Ideal Standard, Ein-, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Brauseset inkl. Handbrause, Wandhalter, Schlauch Hansgrohe, Serie Croma 100

Um unseren Bauherrn ein möglichst großes Sortiment bieten zu können, stehen die Standard-Hausserien unseres Großlieferanten ebenfalls zur Auswahl – Serie Concept 100 sowie Serie Concept 200 (Sanitärkeramik), Serie BF.Trend (Armaturen). Auf Wunsch können selbstverständlich im Rahmen der Bemusterung andere Objekte, ggf. gegen Aufpreis, ausgesucht werden.

## ELEKTROINSTALLATION

Die Elektro-Installation wird komplett ab dem Hausanschluss-Panzerkasten entsprechend den VDE- und EVU-Vorschriften ausgeführt. Ein Zählerschrank in Stahlblechausführung mit einer Zählertafel sowie eine Verteilung, die erforderlichen Sicherungen sowie Potentialausgleich für Heizung und Sanitär werden installiert. Unterputz-Steckdosen und Schalter „System 55, Serie Standard 55“ des Markenherstellers Gira in der Farbe weiß sind bei Fuchs+Partner Standard.

Telefondosen werden als Analogsystem ausgeführt und mit CAT 7 - Kabel sowie abgeschirmten CAT 6a - Dosen mit 2 RJ45-Anschlüssen ausgestattet. Alle Leitungen werden dabei sternförmig zum HAR geführt. Diese Art der Ausstattung lässt Ihnen die Flexibilität bezüglich Nutzung als Telefonanschluss oder Vernetzung von Computern zu. Die Verdrahtung der Dosen sowie eventuell gewünschte Patchpanel sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Nach Klärung der gewünschten Funktionalität können Verdrahtung und Computervernetzung angeboten werden.

Die TV-Verkabelung erfolgt ebenfalls sternförmig bis zum Hausanschlussraum mit abgeschirmten Koaxialkabeln. Die Einsätze für die TV-Dosen sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Gegen Mehrpreis von € 1.400,00 kann eine Satellitenempfangsanlage mit digitalem mehrfach LNB montiert werden. Die Anlage beinhaltet eine Verteilung, auf die bis zu 8 Anschlüsse aufgelegt werden können. Eventuell erforderliche Receiver sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Für die Beleuchtung des Gartens wird ein Kabelauslass vorgesehen, der aus dem Haus geführt wird und an den der Bauherr selbst die erforderlichen Kabellängen nach seiner individuellen Gartenplanung anschließen kann. Fuchs+Partner kann jedoch auch ein Zusatzangebot für das Liefern und Verlegen evtl. erforderlicher Außenkabel unterbreiten.



# ELEKTROTABELLE

Die Elektro-Installation der einzelnen Räume erfolgt gemäß beiliegender Tabelle.  
 Über die gemäß Tabelle vorgesehenen Steckdosen hinaus kann der Bauherr  
 10 zusätzliche Steckdosen ohne Mehrkosten anordnen.

Elektro-Installation	KELLERGESCHOSS	Keller (mit Ausbau)	Keller (ohne Ausbau)	Heizung + HWR	Diele	ERDGESCHOSS	Wohnen / Essen	Küche	Diele	Gäste-WC / Duschbad	Terrasse	Eingang	Garage	DACHGESCHOSS	Diele	Eltern	Kind 1	Kind 2	Bad	Spitzboden
Ausschaltung mit 1 Brennstelle		1	1	1						1	1	1	1				1	1	2	1
Wechselschaltung mit 1 Brennstelle							2	1								1				
Tasterschaltung 4 Taster mit 1 Brennstelle					1				1						1					
Ausschaltung für Hausnummernleuchte												1								
Steckdose einfach		1	1	1	1		2	2	1	1	1		1	2	1	1	1	1		1
Steckdose zweifach		3		1			4	4								3	3	3	2	
Steckdose einfach mit Schaltung							1	1												
Herdanschluss								1												
Spülmaschinenanschluss								1												
Waschmaschinenanschluss				1																
Trockneranschluss				1																
Pumpenanschluss				1																
Starkstromanschluss				1																
Telefonanschluss		1					1		1							1	1	1		
TV - Anschluss		1					1									1	1	1		
Klingeltaster mit Gong												1								



## BLOWER-DOOR-TEST

Vor Fertigstellung und Übergabe wird im Gebäude ein Blower-Door-Test nach DIN durchgeführt. Bei diesem Differenzdruck-Messverfahren wird die Luftdichtheit des Gebäudes überprüft. Es wird ein Messprotokoll erstellt, welches dem Bauherrn bei Übergabe ausgehändigt wird.

## AUSSENANLAGEN

Die kompletten Außenanlagen wie z.B. Terrassen, Zufahrten und Stellplätze, Lichthöfe vor ausgebauten Kellerräumen, Zaunanlage sowie die gärtnerischen Außenanlagen sind nicht Inhalt des Leistungsumfangs. Hier können die Bauherren selbst die Arbeiten nach ihren persönlichen Vorstellungen ausführen bzw. kann durch Fuchs+Partner ein individuelles Zusatzangebot unterbreitet werden.

## ÜBERGABE

Im Rahmen des hausinternen Qualitätsmanagements von Fuchs+Partner findet vor der Übergabe des Hauses an den Bauherrn eine visuelle Rohruntersuchung der im Gebäude installierten Abwasserleitungen mittels Kamerafahrt statt. Damit kann der Zustand der Leitungen nach Abschluss aller Bauarbeiten unmittelbar überprüft und eine ordnungsgemäße Installation sowie einwandfreie Benutzbarkeit sichergestellt werden.

Vor der Übergabe des Hauses findet eine Baugrob- und Baufeinreinigung des gesamten Hauses inkl. Glas- und Rahmenreinigung sowie Reinigung aller Fußböden und Bäder statt.

Mit der Übergabe des Hauses erhält der Bauherr von Fuchs+Partner eine Bauakte, die u.a. die folgenden Unterlagen enthält: Dokumentation der Rohinstallation, der Fußbodenheizung und der Elektroinstallation, Messprotokoll Blower-Door-Test, Energieausweis sowie Bedienungsanleitungen.

## SONSTIGES

Über diese Leistungsbeschreibung hinaus können Sonderwünsche berücksichtigt werden. Diese werden bei der Bemusterung besprochen. Dabei werden alle Mehr- oder Minderleistungen protokolliert und verrechnet.

Aufgrund der hohen technischen Ausstattung können im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung Installationsschächte erforderlich werden, die nicht in der Entwurfsplanung bzw. in den Vertragsplänen dargestellt sind.

Zeichnerische Ausdrucksmittel in den Skizzen und Zeichnungen sind nicht Inhalt des Leistungsumfanges, außer wenn dies ausdrücklich in der Baubeschreibung erwähnt ist.

Der Kaufpreis für das gemäß Baubeschreibung zu erstellende Einfamilienhaus beinhaltet die Bauausführung und die Bauüberwachung.

Außerhalb des Leistungsumfanges von Fuchs+Partner liegen sämtliche Gebühren für behördliche Genehmigungen sowie für Schornsteinfegerabnahmen, Kosten im Zusammenhang mit der ggf. erforderlichen Prüfstatik, Verbrauchskosten für Bauwasser, Baustrom und Heizmaterial ab Einbau der endgültigen Zähler - auch wenn dieser während der Bauzeit erfolgt - sowie die Anschlüsse sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auch Telefon, Rundfunk und Fernsehen.

Gegebenenfalls behördlich beauftragte Ersatzpflanzungen, Pflanzungen gemäß der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und sonstige Anpflanzungen sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges von Fuchs+Partner.

Änderungen der Konstruktion und der Baustoffe behalten wir uns im Interesse des Fortschrittes vor. Diese bedürfen jedoch der Zustimmung des Bauherrn.

Der schriftliche Vertrag mit der dazugehörigen individuellen Baubeschreibung sowie die Niederschrift eventueller Sonderleistungen sind Grundlage für die von Fuchs+Partner zu erbringenden Leistungen. Die Zeichnungen bleiben Eigentum von Fuchs+Partner.

Aufgrund der großen Bandbreite an Hauskonzepten, die von Fuchs+Partner realisiert wird, existieren verschiedene, auf die einzelnen Konzepte abgestimmte Bau- und Leistungsbeschreibungen. Diese werden aufgrund technischen Fortschritts etc. stetig weiterentwickelt, aktualisiert und ergänzt. Gültigkeit hat jedoch allein die von den Vertragspartnern für das jeweilige Bauvorhaben unterzeichnete Bau- und Leistungsbeschreibung. Aus anderen Bau- und Leistungsbeschreibungen können keine Ansprüche abgeleitet werden.

Fuchs+Partner

Kleinmachnow

April 2018



## IHR WEG ZU UNS:

### **Fuchs+Partner Zentrale:**

Fuchs Massivhaus GmbH & Co. KG  
Zehlendorfer Damm 9  
14532 Kleinmachnow

### **Fuchs+Partner Innovationshaus Berlin:**

Machnower Busch 3  
14532 Kleinmachnow

### **Öffnungszeiten:**

Unsere Öffnungszeiten finden Sie tagesaktuell  
auf unseren Internetseiten.

Selbstverständlich können Sie unser Musterhaus  
auch nach Vereinbarung besichtigen.

**E-Mail: [info@fuchs-partner.de](mailto:info@fuchs-partner.de)**

**Internet: [www.fuchs-partner.de](http://www.fuchs-partner.de)**

**Telefon: 033203 / 305130**

**Telefax: 033203 / 305151**