

# Bau- & Leistungsbeschreibung 2020 Einfamilienhäuser

KFW-EFFIZIENZHÄUSER 55 NACH DER  
ENERGIEEINSPARVERORDNUNG 2016



Stand: 01. Oktober 2019

Sänger Bau & Immobilien  
Schloßstraße 3 · 31535 Neustadt  
Fon 05032 / 66 000  
Fax 05032 / 94 405  
Mail [info@saenger-bau.de](mailto:info@saenger-bau.de)  
Web [www.saenger-bau.de](http://www.saenger-bau.de)

**Sänger**  
 **Bau & Immobilien**

# Bau- & Leistungsbeschreibung 2020

## Ihr Einfamilienhaus als KfW-Effizienzhaus 55

### **Das zeichnet uns aus.**

Wir garantieren Ihnen eine erstklassige Handwerksarbeit auf Basis der folgenden, ausführlich dargelegten Bau- und Leistungsbeschreibung. Sie erhalten ein wertbeständiges Eigenheim, das auch noch den nachfolgenden Generationen Freude bereiten wird. Energieeffiziente und damit umweltfreundliche Konstruktionen werden angewandt.

Die folgende Ausführung der Gebäudehülle erfüllt schon die Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung, sowie des erneuerbaren Energie-Wärmegesetz. Unsere Ausführung der wärmedämmten Gebäudehülle garantiert Ihnen einen hervorragenden Energiespareffekt.

### **Gewährleistung.**

Die Sängler Bau- und Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH bietet Ihnen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) eine Gewährleistung von 5 Jahren und verpflichtet sich alle Bauarbeiten ordnungsgemäß und fachgerecht auszuführen.

Für dauerelastische Verfugung (Dehnungsfugen) erhalten Sie eine Gewährleistung über 6 Monate, für technische Geräte (z.B. Heizung, Lüftung) über 2 Jahre.

Unsere Qualität wird Sie überzeugen.

Schenken Sie uns Ihr Vertrauen!

Bereits in Ihrem Kaufpreis enthalten:

**1. Thermobodenplatte**

mit 100 mm Perimeterdämmstoff unter  
und 90 mm Wärmedämmung über der Betonsohlplatte

**2. Wandaufbau**

Wärmedämmverbundsystem mit 180 mm Dämmstoff

**3. Klimadach (Innenausbau): 280 mm Dämmstoffstärke**

hoher sommerlicher Wärmeschutz durch Holzfaserdämmstoff

100 mm Steico-Holzfaserdämmstoff

120 mm Ultimat-Klemmfilz

60 mm Steico-Holzfaserdämmstoff

280 mm Dämmstoffstärke

**4. Dacheindeckung mit Tonziegeln**

**5. Energiesparfenster**

6-Kammer-System Bauelemente mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung

**6. Rauchmelder**

ausschließlich Markenprodukte nach DIN 14676

**7. Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung**

**8. Solaranlage**

**9. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelungen**

# Allgemein

## **Gültigkeit**

Diese Baubeschreibung ist Bestandteil des Vertrages, dabei ist von der nachfolgend genannten Bauausführung auszugehen.

## **Baugrundstücke**

Die Sänger Bau- und Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH ist Ihnen bei der Grundstückssuche gern behilflich. Besitzen Sie bereits ein Grundstück, benötigen wir den Lage- und Übersichtsplan, damit den Bauauflagen entsprechend, die beste Lösung für Ihr Bauvorhaben gefunden werden kann.

## **Erschließung / Zufahrt**

Die örtliche Zufahrt / Baustraße muss für schwere Baufahrzeuge geeignet sein. Kosten für die Erstellung einer Baustraße / Zufahrt sind nicht im Leistungsumfang enthalten und gehen zu Lasten des Bauherrn.

## **Planung**

Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten durch unseren Bauleiter auf dem Baugrundstück, d.h. Durchführung der erforderlichen Nivellierung für die Hohenplane, Abstimmung der Entwässerungsplanung mit der zuständigen Behörde.

Die Bauzeichnungen, Bauantragsunterlagen und statischen Berechnungen erstellen wir im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen nach den Wünschen des Bauherrn. Je nach Erfordernis wird ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 NBauO eingeleitet.

Einrichtungsgegenstände, die in die Vertragszeichnungen eingetragen sind, jedoch nicht in der Baubeschreibung erwähnt werden, gelten als nicht mit verkauft (z.B. Einbauschränke, Möbel, Kamine und dergleichen).

## **Höhenlage**

Bei nicht unterkellerten Eigenheimen liegt die Oberfläche Fertigfußboden ca. 16 cm über der vorhandenen Grundstucksoberflache. Auffullhohe Füllsand unter der Perimeterdämmung beträgt ca. 40 cm, Mehrmengen werden per Nachweis abgerechnet.

## **Grundwasser / Oberflächenwasser**

Vorausgesetzt wird ein max. Grundwasserstand von ca. 80cm unterhalb der Unterkante Erdgeschosssohle.

## **Ver- und Entsorgung**

Baustrom und -wasser werden bis zum Endzahlereimbau im Haus von dem Baubetreuer gestellt. Auch der Bauschutt für die vertraglichen Leistungen wird von dem Baubetreuer kostenlos entsorgt.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

## **Erdarbeiten**

Der soweit vorhandene Mutterboden wird abgeschoben und separat seitlich gelagert.

Ein erforderlicher Baugrubenaushub wird ebenfalls auf dem Grundstück gelagert und nach Rohbaufertigstellung in den Arbeitsraum bis zum bestehenden Terrain, welches als eben- und straßenbündig auch bei keiner Unterkellerung vorausgesetzt wird, verfüllt. (ohne Bodenabfuhr) Boden-Klasse 1, 3 und 4.

## **Thermobodenplatte**

Die Sohlplatte erhält eine konstruktive Bewehrung aus Betonstahlmatten oder Stahlfasern nach statischen Erfordernissen und wird aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt. Die Sohl-/Bodenplatte wird zwischen dem verdichteten Sandplanum sowie umlaufend zum seitlich aufgefüllten Boden (auch als Frostschräge) mit einer 10 cm starken Perimeterdämmplatte eingeschalt. Eine Bodenpressung von mind. 0,02 KN/cm<sup>2</sup> und Bodenklasse 1, 3 und 4 wird zu Grunde gelegt. Ein umlaufender Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl für die Erdung der Elektroinstallationen ist integriert.

## **Thermobodenplattenaufbau**

6,0 cm Estrich

9,0 cm Polystyrol

20,0 cm Stahlbeton

10,0 cm Perimeterdämmung

## **Schmutzwasserleitungen**

Die Schmutzwasserleitungen mit den erforderlichen Form- und Verbindungsstücken bestehen aus Kunststoff. Sie führen von den Objekten, unterhalb der Sohlplatte bis zur Außenkante der Außenwände und werden über das Dach entlüftet.

## **Außenwände**

15,0 cm Kalksandsteinmauerwerk

18,0 cm Wärmedämmverbundsystem WLG 035, Fabr. Caparol

1,5 cm Silicatputz (inklusive Armierung und Putzgrund), Silikonharzfarbanstrich, inklusive Schutz gegen Algen und Pilzbefall, Fabr. Caparol

## Bau- und Leistungsbeschreibung

Gegen Aufpreis sind auch verblendete Außenwände in einer Stärke von ca. 44,0 cm möglich.

- 15,0 cm Kalksandsteinmauerwerk
- 18,0 cm Kerndämmung (2-lagig) WLG 035
- 11,5 cm Verblend- / Klinkermauerwerk, zementgrau verfugt

(500,- € pro 1000 Stück, NF inkl. MwSt. frei Baustelle)

Jeder gleichwertige andere Wandaufbau ist auch möglich, sofern er den gesetzlichen Anforderungen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

### **Innenwände**

Die Innenwände werden in den statisch erforderlichen Stärken aus Kalksandstein erstellt und erhalten einen ca. 1,5 cm Gipsputz.

### **Innenfensterbänke**

Alle Fensterelemente erhalten eine Kunststeinfensterbank (Micromarmor Arktis poliert), in den Feuchträumen wird ein Fliesenbelag ausgeführt.

### **Außenfensterbänke**

Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium in Weiß. Bei Klinkerfassade kann eine Rollschicht (gegen Mehrpreis) des jeweiligen Klinkersteines ausgeführt werden.

### **Decken**

Das Erdgeschoss erhält eine Massivdecke aus Stahlbeton im Filigransystem mit Sichtbetonunterseite (Stoßfugen werden verfüllt, nicht gespachtelt). Die oberste Geschossdecke wird als wärmedämmte Holzbalkendecke mit Gipskartonverkleidung hergestellt. (Oberfläche Q2)

### **Estrich im Erdgeschoss**

Es wird ein ca. 6 cm starker schwimmender Anhydritestrich auf ca. 9 cm Trittschall / Wärmedämmung und Abklebung mit Estrichbahnen gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit nach DIN 18195 Teil 4 eingebracht.

### **Estrich im Obergeschoss**

Es wird ein ca. 6 cm starker schwimmender Anhydritestrich auf ca. 8 cm Trittschall / Wärmedämmung eingebracht.

## Bau- und Leistungsbeschreibung

### **Geschosshöhen**

Die Rohbauhöhe im Erd- und Obergeschoss beträgt ca. 2,76 m. Die Raumhöhe im Erdgeschoss bei Betondecken beträgt ca. 2,60 m. Die Raumhöhen im Erd- und Obergeschoss bei Holzbalkendecken beträgt ca. 2,50 m.

### **Schornstein (Zusatzleistung gegen Aufpreis)**

Einzügiger, raumluftunabhängiger Schornstein Ø 16 cm, mit Reinigungsklappe über das Dach geführt, mit Betonabdeckung. Schornsteinkopf aus einer Schindelverkleidung in Dachfarbe, inkl. Ausstiegsfenster und Standroste.

### **Luftdichtigkeitsmessung (Blowerdoor-Test)**

Die Luftdichtigkeitsmessung der Gebäudehülle wird durch einen unabhängigen Energieberater zur Überprüfung der einwandfreien Ausführung der Arbeiten ausgeführt. Ein Protokoll des Messergebnisses erhält der Bauherr.

### **Zimmererarbeiten**

Sämtliche konstruktiven Holzteile des gesamten Bauwerks werden aus Bauholz der Güteklasse 2 und der Schnittklasse A/B hergestellt.

### **Dachdeckerarbeiten**

Die Dachflächen erhalten eine Tondachziegeleindeckung (Tonziegel Nibra F-8 1/2) einschließlich der erforderlichen Zubehörteile wie z.B.: ein Überdachentlüfter. Unter der Dachlattung wird als zweite wasserführende Ebene eine diffusionsoffene Unterspannbahn mit Nageldichtung / Nageldichtband eingebaut.

### **Dachentwässerung**

Alle Dächer erhalten halbrunde Vorhangdachrinnen mit Traufblech und Fallrohre bis zur Höhe der Sohlplatte aus Zinkblech.

### **Klimadachaufbau**

100,0 mm	Steico-Holzfaserdämmstoff: für hervorragenden Sommerdämmwert
120,0 mm	Ultimat-Klemmfilz: idealer Brand- und Wärmeschutz
<u>60,0 mm</u>	<u>Steico-Holzfaserdämmstoff: angenehmes Raumklima</u>
280,0 mm	Dämmstoffstärke ca. 2,5-facher Sommerdämmwert

## Bau- und Leistungsbeschreibung

### **Klimadach**

Innenausbau, Decken und Schrägen im ausgebauten Dachgeschoss zwischen den Kehlbalken und Sparren wird mind. 280 mm (bei darüberliegenden ausgebautem Spitzboden, zwischen den Kehlbalken 200 mm (120/80) Dämmstoffstärke eingebaut. Für die Wind- / Luftdichtigkeit wird eine diffusionsoffene Dampfbremse eingebaut und mit Gipskartonplatten auf einer Traglattung verkleidet und tapezierfertig verspachtelt. (Oberfläche Q2)

### **Fensterelemente**

6-Kammer Kunststoffprofile, Bautiefe ca. 83 mm, mit Pilzkopfverriegelungen und Aushebelsicherung unten.

Alle Fenster-/ Fenstertürelemente sind aus weißen energiesparenden Kunststoffprofilen, mit einem Grundsicherheitsbeschlag, und einer 3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung. Alle Fensterelemente erhalten nach Absprache mit dem Bauherrn angeordnete Dreh- oder Dreh-Kipp-Beschläge.

Hinweis: Bodentiefe Fenster- und Türelemente (ohne Anschlagdichtung) sind nicht komplett schlagregendicht. Ab Windstärke 5 können sich geringe Undichtigkeiten ergeben.

### **Hauseingangselement**

Kunststoffhaustür mit einem oder mehreren Seitenteilen je nach Entwurf, mit „3 Scheiben Wärmeschutz Ornamentverglasung“ (keine Kunststofffüllung), 3-Punkt Automatikverriegelung, 600 mm Edelstahlgriffstange und Rosette, Innendrucker in weiß mit Langschild.

### **Bodenfliesen - Küche, Windfang, Bad und WC**

Küche, Windfang, Bad und WC mit Keramikfliesen in den Formaten bis 30/60 cm. Materialwert 30,00 €/m<sup>2</sup>, Sockelleiste ca. 5 cm hoch, Materialwert 10,00 €/lfdm. Wenn an Stelle eines Windfangs ein Flur geplant ist, wird dieser bis zu 8 m<sup>2</sup> gefliest.

### **Wandfliesen - Bad und WC**

Keramische Wandfliesen ohne Sockelleiste, Format bis 30/60 cm, Materialwert 30,00 €/m<sup>2</sup>. Die Fliesenhöhe im Bad und im Gäste-WC beträgt ca. 1,20m. Im Duschbereich wird deckenhoch verflies.



## Bau- und Leistungsbeschreibung

### Innentüren

Es werden weiße oder hell furnierte, glatte Röhrenspantüren mit einer Drückergarnitur aus Edelstahl eingebaut, Fabr. Ringo (oder gleichwertig).

### Treppen

Vollholztreppen bestehen aus Buche (keilgezinkt), Modell „Kampen 2“, mit aufgesetzten schallentkoppelten Trittstufen (nicht eingestemmt). Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen/ Spitzböden wird im Bereich des Flures eine wärmedämmte Bodeneinschubtreppe und ca. 12 m<sup>2</sup> OSB-Holzbodenbelag als Lagerfläche eingebaut.

### Sanitär-Objekte

Bad und Gäste-WC erhalten Objekte und Armaturen namhafter Markenhersteller im mittleren Preissegment wie folgt:

#### Badausstattung

- 1 Stahlblechwanne Fabr. Kaldewai (170 x 75cm) inkl. Einhebelmischbatterie Fabr. Grohe, verchromter Brauseschlauch mit Handbrause und Wandhalter Fabr. Grohe
- 1 Stahlblechduschwanne Fabr. Kaldewai (90 x 90cm) inkl. Einhebelmischbatterie Fabr. Grohe, verchromter Brauseschlauch mit Handbrause und Wandstange Fabr. Grohe
- 1 Porzellan-Waschtisch Fabr. Duravit, Serie „Durastyle“ (60 - 65cm) inkl. Einhebelmischbatterie Fabr. Derby-Top, Kristallspiegel (60 x 80cm) und verchromten Cosima-Classic Handtuchhalter
- 1 Porzellan-Tiefspülklosett Fabr. Duravit, Serie „Durastyle“, WC-Sitz mit Deckel, Betätigungsplatte und verchromten Cosima Classic Papierhalter

#### Gäste-WC

- 1 Porzellan-Waschtisch Fabr. Duravit, Serie „Durastyle“ (45 - 50cm) inkl. Einhebelmischbatterie Fabr. Derby-Top, Kristallspiegel (60 x 80cm) und verchromten Cosima-Classic Handtuchhalter
- 1 Porzellan-Tiefspülklosett Fabr. Duravit, Serie „Durastyle“, WC-Sitz mit Deckel, Betätigungsplatte und verchromten Cosima Classic Papierhalter

## Bau- und Leistungsbeschreibung

### **Wasserleitungen**

Die Warm- und Kaltwasserleitungen bestehen aus Kunststoffrohr und sind DIN-gemäß isoliert. Bei einem ausbaufähigen Dachgeschoss (je nach Ausbauplan) kann ein Warm- und Kaltwasseranschluss vorverlegt werden.

### **Küche / Hauswirtschaftsraum**

Anschlüsse für Spüle, Geschirrspüler und Waschmaschine mit Eckventilen und Abflussrohr werden installiert.

### **Heizungsanlage**

Als Heizanlage wird ein wandhängendes Gas-Brennwertgerät „Vitodens 200“ (oder gleichwertig), mit externem Warmwasserspeicher Fabr. Viessmann installiert. Die Heizungsanlage ist zur optimalen Energieeinsparung mit einer witterungsgeführten Regelung und einer Nachtabsenkung ausgerüstet.

### **Fußbodenheizung**

Eine Fußbodenheizung wird inklusive Heizkreisverteiler, hydraulische Weiche, Stellmotoren und Raumthermostaten im Erd- und Obergeschoss installiert, ein Handtuchheizkörper im Bad.

### **Solarpaket**

Solaranlage zur Brauchwassererwärmung, bestehend aus 2 Aufdachkollektoren (2 x ca. 2,5 m<sup>2</sup>), mit digitaler Regelung und 300 Liter Solarschichtenspeicher.

### **Wohnraumlüftungsanlage**

Es wird ein Lüftungsleitungssystem in den Decken- und Bodenaufbauten installiert, welches über ein zentrales Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung den Mindestluftwechsel nach der Energieeinsparverordnung gewährleistet. (Fabr. Pluggit oder gleichwertig).

### Hinweis:

Es ist darüber nachzudenken anschließend einen Wartungsvertrag bei einem Fachbetrieb abzuschließen, um die Qualitätssicherung zu erhalten. Hierbei ist eine Garantieverlängerung der Geräte möglich.

### Elektroinstallation

Sämtliche Elektroinstallationen werden nach den Vorschriften der VDE-Normen und den örtlichen EVU-Vorschriften ausgeführt. Die Anlage wird mit zwei Fehlerstromschutzschaltern und Automatenicherungen B16A abgesichert. Es wird ein Potentialausgleich (gemäß VDE) installiert, und an den Fundamenterder angeschlossen.

Schalter und Steckdosen erhalten Abdeckplatten, Farbe ähnlich RAL 9010 reinweiß. Es werden Markenfabrikate, wie Fabr. Merten „System M“ oder Fabr. Busch Jäger „System Reflex SI“ eingebaut (oder gleichwertig).

- Flur im Erd- und Obergeschoss: eine Kreuz- bzw. Wechselschaltung mit je einer Deckenbrennstelle und einer Steckdose
- WC: eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und einer Steckdose
- Bad: zwei Deckenbrennstellen mit Ausschaltung und zwei Steckdosen
- Küche: eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 6 Steckdosen, zusätzliche Herdanschlussdose, Steckdose für Geschirrspüler, Dunstabzug und Kühlschrank
- Wohn-, Schlaf-, Ess-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer: eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und 4 Steckdosen
- Zuleitung mit Ausschaltung für
  - Außenbrennstelle Terrasse / Haustür,
  - Außensteckdose inkl. Steckdose und
  - Deckenbrennstelle Spitzboden
- Klingelanlage mit Edelstahl-Klingelknopf und Gong
- Eine Steckdose für Telefon und Antenne je Geschoss
- Rauchmelder in Schlafräumen und auf Flucht-/Rettungswegen
- Hausanschlussraum: eine Deckenbrennstelle mit zwei Steckdosen, Steckdose als Sonderstromkreis für Lüftungsanlage, Waschmaschine und Trockner, Zuleitung für Brennwertgerät und Außenfühler. Jeder andere Abstellraum o.Ä. erhält eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und eine Steckdose unter dem Schalter.

## Bau- und Leistungsbeschreibung

### **Eigenleistungen**

Eigenleistungen durch den Bauherrn sind möglich, sofern sie schriftlich vereinbart werden.

Es können jedoch nur komplette Gewerke herausgenommen werden. Eine Gewährleistung oder Haftung für Eigenleistungen ist durch die Sängler Bau- und Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH hierfür nicht möglich.

### **Sonderausstattungen**

Fliesenspiegel in der Küche, Einbauschränke, Wand- und Deckenvertäflungen, offene Kamine, Rollläden u.a. sind gegen Aufpreis möglich. Alle verwendeten Baustoffe und Teile entsprechen den DIN-Güte- und Maßbestimmungen und werden dem neuesten Stand der Bautechnik verarbeitet.

Änderungen, die der Verbesserung oder dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten. Unter zusätzlicher Berechnung können weitere Leistungen ausgeführt werden (sie sind somit nicht Bestandteil der Bau- und Leistungsbeschreibung, wenn sie nicht ausdrücklich aufgeführt sind)

zum Beispiel:

- Eventuell erforderliche oder gewünschte Drainage
- Anschluss aller außerhalb des Gebäudes liegenden Versorgungsleitungen an den Neubau (Entwässerung, Elektrik, Wasser, Gas usw.)
- Maßnahmen gegen Druckwasser, wie weiße Wanne, bewehrte Sohlplatte usw.
- Probebohrungen, Baugrundgutachten
- Außenanlagen, wie Zuwegung, Terrassen, Gartenarbeiten, Müllschränke usw.
- Malerarbeiten und Fußbodenbeläge

Für alle unter zusätzlicher Berechnung auszuführenden Arbeiten übernimmt die Sängler Bau- und Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH die Planung und Bauleitung. Der Umfang der Ausführung und Betreuung wird durch den Bauherrn festgelegt. Alle Gebühren und Sonderfachleute sowie Prüf-, Genehmigungs- und Behördenkosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

## Bau- und Leistungsbeschreibung

### **Hinweis**

Bezüglich der elastischen Ver fugungen weisen wir darauf hin, dass es auf Grund von Trocknungsprozessen zu Setz- und Haarrissen im Mauerwerk oder Abrissen von z.B. Gipsplatten im Innenausbaubereich zu anderen Baustoffen kommen kann und dies kein Mangel darstellt.

### **Bauvertrag**

Die Festpreisgarantie und die Zahlungsbedienungen sind im Hausbauvertrag und in den Vertragsbedingungen festgelegt. Die vorstehende Baubeschreibung ist Grundlage des Hausbauvertrages und wird mit der Unterschrift anerkannt. Änderungen werden in Zusatzvereinbarungen aufgenommen.

.....  
Ort, Datum

.....  
Sänger Bau- & Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH

.....  
Bauherrin / Bauherr



Weil wir hier Zuhause\* sind – schöner Wohnen  
in und um Neustadt am Rübenberge.

\* Ihr Eigenheim nach Wunsch, natürlich gebaut mit Sängger Bau- & Immobilien.  
Für ein KfW-Effizienzhaus nach EnEV 2016 beraten wir Sie gerne und  
freuen uns von Ihnen zu hören.

Sängger Bau- & Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH  
Schloßstraße 3 · 31535 Neustadt  
Fon 05032 / 66 000  
Fax 05032 / 94 405  
Mail [info@saenger-bau.de](mailto:info@saenger-bau.de)  
Web [www.saenger-bau.de](http://www.saenger-bau.de)

Geschäftszeiten

Mo. – Do. 08:00 – 17:00 Uhr  
Fr. 08:00 – 14:30 Uhr